

**Wielk.2011.234.3757**

**UCHWAŁA Nr XI/93/2011  
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 22 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej  
osiedla Róża IV przy ul. Zatorze w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 30 sierpnia 2011 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz 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 Róża IV przy ul. Zatorze w Gnieźnie, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami), zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 19,4 ha położony w granicach określonych na rysunku planu, które przebiegają wzdłuż ulic Fr. Roosevelta i Zatorze, wschodnią i południową granicą działki nr 10 i dalej wzdłuż drogi wewnętrznej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych - należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym z zakomponowanym układem otworów okiennych lub drzwiowych, zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o szczególnych walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której nakazuje się usytuowanie budynku stycznego przynajmniej w jednym punkcie;
- 8) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 9) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny zieleni ogólnodostępnej oraz wnętrza ulic w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;

- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 13) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć reklamę, stanowiącą nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 14) szerokość frontu działki budowlanej - należy przez to rozumieć odległość między bocznymi granicami działki budowlanej liczoną na wysokości wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 15) stacji bazowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej oraz anten;
- 16) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 17) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 18) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;

- 4) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) miejsca lokalizacji dominanty urbanistycznej, elewacji o szczególnych walorach architektonicznych oraz szpalerów drzew.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP<sub>TZ</sub>;
- 6) teren zieleni urządzonej oraz parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KP;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L, i KD-D;
- 9) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 10) publiczny ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

**§ 5. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, budynki

gospodarczo-garażowe oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach: 1MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN i 11MN;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §18 ust. 3 pkt 2 i 4;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie przekształcenia rzeźby terenu, w szczególności dla terenów 2MN i 3MN, dla dostosowania do rzędnej przylegających dróg, przy czym zakazuje się naruszania interesów osób trzecich;
- 8) 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 przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed

wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) szyldów o powierzchni nie większej niż  $1,0 \text{ m}^2$  na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

- 1) lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż  $50,0 \text{ m}^2$ ,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) oczek wodnych,
  - d) kondygnacji podziemnych;
- 4) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym dopuszcza się:
  - a) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych wysunięcie przed linię zabudowy:
    - schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów,
    - elementów budynku, które usytuowane są przed nią w odległości nie większej niż  $1,5 \text{ m}$  i na wysokości nie mniejszej niż  $3,0 \text{ m}$  ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach,
  - b) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki;
- 5) poziom parteru budynków nie wyższy niż  $0,5 \text{ m}$  nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do  $25^\circ$ , przy czym na terenie 4MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych z dachami stromymi o kącie nachylenia głównych połaci dachu między  $35$  a  $40^\circ$ ;
- 7) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $8,0 \text{ m}$ , przy czym na terenie 4MN dopuszcza się  $9,5 \text{ m}$  - dla dachów stromych;
  - b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja

nadziemna, jednak nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do głównej attyki lub gzymsu;

8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej

- do 25%, jednak na terenach:

- 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 12MN i 13MN - nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,

- 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN i 11MN - nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>,

b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej,

c) z zastrzeżeniem lit. d powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach:

- 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 12MN i 13MN - nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup>,

- 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN i 11MN - nie mniejszą niż 1100,0 m<sup>2</sup>,

d) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 ust. 5 pkt 7 i ust. 6 pkt 5,

e) na terenach 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN i 11MN powierzchnie, o których mowa w lit a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w przylegających terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami 1ZP<sub>TZ</sub>, 2ZP<sub>TZ</sub>, 4ZP<sub>TZ</sub>, 5ZP<sub>TZ</sub>, 6ZP<sub>TZ</sub> i 7ZP<sub>TZ</sub>,

f) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 18,0 m, z wyłączeniem terenu 4MN,

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

9) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowej wysokości zabudowy oraz z wyłączeniem pkt 6 w przypadku budynków o dachach stromych.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach 5MN i 6MN w granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru o przekształconej rzeźbie terenu, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe zachowanie pasa wolnego od zabudowy zgodnie z §18 ust. 5 pkt 4 i 5.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych, 2KDS oraz poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla działek przylegających do dróg publicznych różnych klas obsługę komunikacyjną z dróg klasy lokalnej, dojazdowej lub 2KDS; dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe w przypadku lokalizacji wbudowanego lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 3 stanowiska postojowe w przypadku lokalizacji usług generujących ruch pojazdów, w tym warsztatu samochodowego lub myjni;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §18.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową



jednorodzinną oraz usługową, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, budynki gospodarczo-garażowe.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji:
  - a) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U,
  - b) dominanty urbanistycznej na terenie 3MN/U i 5MN/U;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §18 ust. 3 pkt 2 i 4;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie przekształcenia rzeźby terenu dla dostosowania do rzędnej przylegających dróg, przy czym zakazuje się naruszania interesów osób trzecich;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu nakaz

przewodzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż  $1,0 \text{ m}^2$  na elewacjach budynków;
- 4) jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż  $3,0 \text{ m}^2$  przy uwzględnieniu przepisów odrębnych lub urządzenia reklamowego montowanego na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danej elewacji.

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

- 1) lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkaniowo-usługowego na działce budowlanej, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż  $80,0 \text{ m}^2$ ,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) oczek wodnych,
  - d) kondygnacji podziemnych;
- 4) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów przed linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 5) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 6) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do  $25^\circ$ , przy czym na terenie 1MN/U dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalno-usługowych z dachami stromymi o kącie nachylenia głównych połaci dachu między  $35$  a  $40^\circ$ ;
- 7) wysokość budynków:
  - a) mieszkalno-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9,0 m, przy czym na terenie 1MN/U dopuszcza się 10,5 m - dla dachów stromych,
  - b) gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, i nie

więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do głównej attyki lub gzymsu;

8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie większą niż 35%,

b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% działki budowlanej,

c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 ust. 5 pkt 7 i ust. 6 pkt 5,

d) na terenach 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U powierzchnie, o których mowa w lit a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w przylegających terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami 2ZP<sub>TZ</sub>, 3ZP<sub>TZ</sub> i 6ZP<sub>TZ</sub>,

e) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowej wysokości zabudowy oraz z wyłączeniem pkt 6 w przypadku budynków o dachach stromych.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) z zastrzeżeniem pkt 2, w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków;

2) na terenach 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U w granicach oznaczonego na rysunku planu obszaru o przekształconej rzeźbie terenu, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z

dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) na terenach: 1MN/U i 4MN/U do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe zachowanie pasa wolnego od zabudowy zgodnie z §18 ust. 5 pkt 4 i 5.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych klasy D - dojazdowej, 2KDS, ul. Fr. Roosevelta (poza planem) oraz poprzez drogi wewnętrzne; dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) parkowanie mieszkańców i klientów wyłącznie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na budynek mieszkalny,
  - b) 2 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - c) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w usługach handlu,
  - d) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów, w tym warsztatu samochodowego lub myjni;
- 4) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §18.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handel, administracja, gastronomia, hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, kultura, sport i rekreacja, usługi inne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i podziemne;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) składów materiałów sypkich,
  - c) składów materiałów budowlanych, zakładów stolarskich i

kamieniarskich.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji:
  - a) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych,
  - b) dominanty urbanistycznej;
- 2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem §18 ust. 3 pkt 2 i 4;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich, z zastrzeżeniem § 18 ust. 4 pkt 2;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków;

- 4) jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż  $6,0 \text{ m}^2$  przy uwzględnieniu przepisów odrębnych lub urządzenia reklamowego montowanego na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni danej elewacji na działce budowlanej.

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

- 1) lokalizację:
  - a) zabudowy wolno stojącej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów przed linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do  $25^\circ$ ;
- 5) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy o 5,0 m dla części budynku stanowiącej dominantę urbanistyczną, oznaczoną na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) budowli - do 20 m;
- 7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 35%,
  - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% działki budowlanej,
  - c) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach - nie mniejszą niż  $2000,0 \text{ m}^2$ , przy czym dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 ust. 5 pkt 7 i ust. 6 pkt 5.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów

odrębnych.

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

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe zachowanie pasa wolnego od zabudowy zgodnie z §18 ust. 5 pkt 4.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 1KDS;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu poza strefą skrzyżowania;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 3 stanowiska postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur oraz obiektów usługowych, z zastrzeżeniem lit. b - g,
  - b) 4 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
  - c) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów, w tym warsztatu samochodowego lub myjni,
  - d) 12 stanowisk postojowych na 100 miejsc zgromadzeń,
  - e) 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
  - f) 25 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc noclegowych w obiektach zamieszkania zbiorowego;
  - g) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> terenu urządzonego pod usługi realizowane poza budynkiem,
  - h) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych,
  - i) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, określonych według pkt 3 lit. a, b oraz df;
- 5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §18.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne -infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacji plenerowej, kładki i mosty.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- 2) zapewnienie dostępu do cieku i zbiornika wodnego, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a)ogrodzeń ażurowych,
  - b)tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji alejek parkowych stanowiących ciągi piesze lub pieszo-rowerowe;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70%.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału



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

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego - KDx;
- 2) dostępność do terenów wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

**§ 9.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP<sub>TZ</sub>, 2ZP<sub>TZ</sub>, 3ZP<sub>TZ</sub>, 4ZP<sub>TZ</sub>, 5ZP<sub>TZ</sub>, 6ZP<sub>TZ</sub> i 7ZP<sub>TZ</sub>, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzoną towarzyszącą zabudowie, przy czym dopuszcza się realizację zieleni w powiązaniu z sąsiednimi terenami: 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, oczka wodne, baseny i plenerowe urządzenia rekreacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ogrodzeń ażurowych,
  - b) tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych z terenów:
- a) 1ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenem 3MN,
  - b) 2ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenami 3MN/U i 6MN,
  - c) 3ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenem 2MN/U,
  - d) 4ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenem 7MN,
  - e) 5ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenem 8MN,
  - f) 6ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenami 5MN/U i 10MN,
  - g) 7ZP<sub>TZ</sub> łącznie z terenem 11MN;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70%.
7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego - KDx;
  - 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.
11. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KP, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzoną oraz parkingi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne -infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacji plenerowej, kładki i mosty.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) teren ZP/KP jako obszar przestrzeni publicznej, dla którego nakazuje się ogólną dostępność;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ogrodzeń ażurowych,
  - b) tablic informacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50%.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z publicznego ciągu pieszo-jezdnego - 2KDS;
- 2) lokalizację miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o

wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m za zgodą właściciela terenu;

3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

**§ 11.** 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe - na terenach 1WS, 2WS, 4WS i 5WS - rowy otwarte, a na terenie 3WS - zbiornik wodny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia wodne, infrastruktura techniczna, przepusty, kładki, mostki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zachowanie cieków jako rowów otwartych,
- 2) zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej rowów i zbiornika;
- 3) zapewnienie dostępu do cieku, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału

nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego - KDx;
- 2) zachowanie istniejącej i dopuszczenie planowanej infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

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

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

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

- 1) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg, takich jak:

jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe.

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

- 1) nasadzenia drzew wzdłuż ulic według oznaczenia na rysunku planu, przy czym przy lokalizacji drzew należy zachować odległości i strefy widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg, widoczności i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 18 ust. 4 pkt 1;
- 5) dopuszcza się przekształcenie naturalnej rzeźby terenu dla

dostosowania pasów drogowych, w tym występujących spadków terenu, do obowiązujących wymogów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem interesów osób trzecich.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) stosowanie parametrów jezdni chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenie KD-Z:
  - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni nie mniejszej niż 7,0 m,
  - b) lokalizację chodników,
  - c) dopuszczenie usytuowania:
    - skrzyżowania typu "rondo" na drodze KD-Z w miejscu skrzyżowania z drogą 6KD-D i ciągiem 2KDS,
    - przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
    - ścieżek rowerowych,
  - d) zakaz wyznaczania stanowisk postojowych;
- 3) na terenie 2KD-L:
  - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,0 m,
  - b) lokalizację chodników,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) na obszarze do przekształceń rzeźby terenu, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się podnoszenia rzędnej terenu powyżej 114,5 m n.p.m.;
- 4) na terenach od 3KD-D do 8KD-D:
  - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej

nawierzchni,

b) lokalizację chodników, z zastrzeżeniem lit a,

c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

d) zakończenie drogi 8KD-D placem do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu ulicy;

5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2-4 elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m, stanowiących poszerzenie chodników lub stanowisk postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

1) następującą klasyfikację dróg publicznych:

a) KD-Z - droga klasy Z - zbiorczej,

b) KD-L - droga klasy L - lokalnej,

c) KD-D - droga klasy D - dojazdowej;

2) zagospodarowanie terenów 2KD-L, 3KD-D i 8KD-D, stanowiących część pasa drogowego, w powiązaniu z terenem położonym poza granicą obszaru objętego planem;

3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;

4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDS i 2KDS, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu,

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg, widoczności i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 18 ust. 4 pkt 1.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m, zlokalizowanych na terenie ciągu pieszojezdnego, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela terenu.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału



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

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

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

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

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 18 ust. 4 pkt 1.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

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

- 1) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego,
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela terenu.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

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

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

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

- 1) zakaz sytuowania napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg i sieci infrastruktury technicznej;

- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 18 ust. 4 pkt 1;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przekształcenie naturalnej rzeźby terenu dla dostosowania pasów drogowych, w tym występujących spadków terenu, do obowiązujących wymogów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem interesów osób trzecich.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych, związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) zakończenie dróg 1KDW i 4KDW placem do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu ulicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m, stanowiących poszerzenie chodników lub stanowisk postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela terenu.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

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

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

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

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 2) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

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

- 1) lokalizację wolno stojących małogabarytowych stacji transformatorowych;
- 2) wysokość zabudowy stacji transformatorowej - nie większą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 10%

działki budowlanej

4) w przypadku odstąpienia przez gestora sieci od realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się przyłączenie terenu oznaczonego symbolem E do terenu 13MN;.

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

**§ 17.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem K, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działki budowlanej, wzbogaconych zielenią;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu nakaz prowadzenia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

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

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

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną:
  - a) 1K - z publicznego ciągu pieszo-rowerowego – KDx,
  - b) 2K - z przylegającej drogi publicznej;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy 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;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. W zakresie sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci

kanalizacyjnej;

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej;
- 3) wywóz ścieków ze zbiorników bezodpływowych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę, studni chłonnych oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub istniejących rowów otwartych położonych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) roboty budowlane związane ze stacją transformatorową na terenie E;
- 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 3) przebudowę napowietrznych linii niskiego i średniego napięcia na linie kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 6, do czasu przebudowy linii napowietrznych na kablowe zachowanie pasów wolnych od zabudowy, mierzonych od osi linii w obu kierunkach (w poziomie):
  - a) dla linii nn - 0,4 kV po 3,5 m,
  - b) dla linii sn - 15 kV po 7,5 m;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, zachowanie pasów wolnych od zabudowy wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 20,0 m, mierzonych od osi linii w obu kierunkach (w poziomie); dopuszcza się przebudowę i skablowanie linii wysokiego napięcia;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów, o których mowa w pkt 4 i 5, w oparciu o przeprowadzone pomiary wartości pola elektromagnetycznego oraz w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone w planie na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 25 m<sup>2</sup>.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych jako kablowych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych;
- 2) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe;
- 3) dla stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenach MN i MN/U wyłącznie infrastruktury technicznej o nieznacznym oddziaływaniu,
  - b) na terenie U:
    - stacji usytuowanej na budynku,
    - wolno stojącej,
  - c) na pozostałych terenach stacji wolno stojącej;
- 4) nakaz oznakowania i uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> dla lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej lub infrastruktury technicznej o nieznacznym oddziaływaniu.

7. W zakresie sieci gazowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji zbiornikowych na gaz płynny w obszarze poszczególnych działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się lokalizację instalacji zbiornikowych na olej opałowy w obszarze poszczególnych działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

**§ 21.** 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 RÓŻA IV PRZY UL. ZATORZE W GNIEŹNIE**

grafika

## **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ OSIEDLA RÓŻA IV PRZY UL ZATORZE W GNIEŹNIE**

Na podstawie 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 rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 10 do 30 listopada 2010 roku:

1. 1. Uwagi wniesione przez Aleksandrę Piątkowską Radom Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na rozwiązanie komunikacyjne na terenie drogi 1KD-Z w sąsiedztwie działki 5/2.
- 2) Wniosek o uszczegółowienie sformułowania dotyczącego "zakazu stosowania węgla do ogrzewania budynków".
- 3) Propozycja wykreślenia zapisu dotyczącego ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wprowadzający nakaz badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, uzyskanego przed wydaniem pozwolenia na budowę. Propozycja zmiany zapisu aby w pozwoleniu na budowę pojawiły się zapisy, że prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologa.
- 4) Wniosek o wprowadzenie możliwości realizacji na terenie oczyszczalni ścieków.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione Uzasadnienie:

Ad 1) Plan określa linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i zasady ich zagospodarowania.

Zaproponowane na rysunku planu rozwiązanie skrzyżowania typu

rondo na połączeniu planowanej drogi zbiorczej 1KD-Z z drogą dojazdową 6KD-D i publicznym ciągiem pieszo-jezdnym 2KDS ma charakter informacyjny. Jest to jedno z możliwych rozwiązań dopuszczonych planem.

Plan nie określa szczegółowych rozwiązań skrzyżowania, które zostaną sprecyzowane w projekcie budowlanym dla drogi.

Ad. 2) Zapisy zawarte w planie, dotyczące zakazu stosowania węgla wynikają z rozporządzenia nr 36/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza -powiat gnieźnieński.

Ad 3) Zapisy dotyczące ochrony archeologicznej zostały wprowadzone zgodnie z wnioskiem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 09.03.09 i 20.04.10 r. W takim kształcie plan uzyskał również uzgodnienie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 29.10.10 r.

Ad 4) Obszar planu położony jest w granicach aglomeracji gnieźnieńskiej wyznaczonego w Rozporządzeniu Nr 52/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2006 r. W związku z planowanym skanalizowaniem całego obszaru wyklucza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ OSIEDLA RÓŻA IV PRZY UL. ZATORZE W GNIEŹNIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA .**

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

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o

ochronie środowiska.

- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.  
Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - "PPP", a także właścicieli nieruchomości.