

Wielk.2011.328.5477

**UCHWAŁA Nr XIV/138/2011
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 26 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w części określonej na załączniku
graficznym, stanowiący zmianę uchwały Nr IX/75/2003 Rady
Miasta Gniezna z dnia 30 maja 2003 r. w sprawie miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego terenu otoczenie
jeziora Jelonek (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 120, poz. 2220 z dnia 8
lipca 2003 r.).**

(Poznań, dnia 6 grudnia 2011 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr LIV/621/2010 z dnia 06. 10. 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Gniezna uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w części określonej na załączniku graficznym, stanowiący zmianę uchwały Nr IX/75/2003 Rady Miasta Gniezna z dnia 30 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu otoczenie jeziora Jelonek (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 120, poz. 2220 z dnia 8 lipca 2003 r.) - po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna" - uchwałą nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11.02.2000 r. oraz ze zmianami Studium: uchwałą Nr LIV/588/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 19. 10. 2006 r. oraz uchwałą Nr XVII/320/2008 Rady Miasta Gniezna z dnia 29. 10. 2008 r.

2. Granica obszaru objętego planem została naniesiona na rysunku planu.

3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz

integralnych części:

- 1) rysunku planu - w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 8) usługach hotelarskich - należy przez to rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych z wyłączeniem miejsc noclegowych w namiotach lub przyczepach samochodowych;
- 9) budynku zamieszkania zbiorowego - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności: hotel, motel, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki itp.;
- 10) imprezie masowej - należy przez to rozumieć imprezę sportową

lub artystyczno-rozrywkową, o liczbie miejsc dla osób, określonych w przepisach odrębnych;

- 11) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla obiektów budowlanych lub jednostek osadniczych w zakresie elektroenergetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu (drogi, place postojowe, parkingi), teletechniki itp.;
- 12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o określonej szerokości, w którym dobór roślin został dokonany w sposób właściwy z punktu widzenia istniejących warunków glebowych, odporności na niekorzystne czynniki zewnętrzne, wymagań klimatycznych, siły wzrostu, aspektów wizualnych oraz efektywności akustycznej;
- 13) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne. Dostosowanie rośliny do miejscowego siedliska przyrodniczego polega na zapewnieniu roślinie właściwych dla niej wymagań w miejscu planowanego nasadzenia - podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu itp.;
- 14) powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - należy przez to rozumieć wyrażony za pomocą wskaźnika udział powierzchni całkowitej budynków i budowli w powierzchni terenu, przy czym powierzchnia zabudowy nie obejmuje dojść, dojazdów i placów postojowych z nawierzchnią przepuszczalną;
- 15) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział powierzchni z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność w powierzchni terenu a także udział 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz boisk i placów postojowych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 16) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć najwyższy budynek, górujący w krajobrazie, przekraczający wysokość subdominant oraz zabudowy historycznej części miasta; w planie termin "dominanta przestrzenna" odnosi się do Katedry w Gnieźnie;
- 17) ochronie ekspozycji - należy przez to rozumieć ochronę widoku w kierunku jeziora Jelonek oraz w stronę panoramy miasta Gniezna (dominanta Katedry, subdominanty i sylweta historycznej zabudowy

Wzgórza Lecha i Wzgórza Panieńskiego);

- 18) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic (dróg), placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 19) reklamie - należy przez to rozumieć urządzenie, będące nośnikiem informacji wizualnej - w formie tablic reklamowych wolnostojących, na elewacjach budynków itp. wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami (np. pylonami), nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 20) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 21) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 22) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 23) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą odległość frontowej dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu, części budynku nadwieszanej powyżej skrajni drogowej, dojść i dojazdów, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren od strony dróg o: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria - 1,5 m; taras, schody zewnętrzne, pochylnia rampa - przy zachowaniu odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych. Na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu elewacji budynku;
- 24) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub budowli spełniającej funkcje użytkowe budynku od linii rozgraniczającej teren. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu, dojść i dojazdów, sieci uzbrojenia

terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren od strony dróg o: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria - 1,5 m; taras, schody zewnętrzne, pochylnia rampa - przy zachowaniu odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

- 25) pierzei - należy przez to rozumieć zestawiony obok siebie szereg elewacji frontowych budynków ograniczających przestrzeń ulic;
- 26) łączniku - należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego główną funkcją jest funkcja komunikacji wewnętrznej;
- 27) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu poniżej 18°.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami graficznymi i literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) otwarcie widokowe w stronę j. Jelonek oraz w stronę panoramy miasta Gniezna;
- 6) zieleń izolacyjna.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Dla terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO:
 - a) podstawowe: tereny usług oświaty i szkolnictwa wyższego;
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe - handel, gastronomia, administracja, usługi podstawowej opieki zdrowotnej, usługi hotelarskie, budynki zamieszkania zbiorowego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe - handel, gastronomia, administracja, usługi hotelarskie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem KD(D)/UO:
- a) podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej (ul. Strumykowa) z usługami oświaty i szkolnictwa wyższego powyżej skrajni drogowej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów.

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

- 1) lokalizowanie na terenach 1UO, 2UO budynków o funkcjach zgodnych z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi z wyłączeniem masztów;
- 2) kontynuowanie w projektowanej zabudowie na terenach 1UO, 2UO rozwiązań architektonicznych spójnych z zastosowanymi w kompleksie uniwersyteckim Collegium Europaeum Gnesnense, zwłaszcza w zakresie wyrazu zewnętrznego architektury, detali architektonicznych i sposobu zagospodarowania terenów wokół budynków;
- 3) zakomponowanie budynków w obrębie terenów 1UO, 2UO przy zastosowaniu pierzei, które utworzą pojedyncze budynki lub szeregi elewacji frontowych zespolonych budynków:
 - w ciągu ul. J. Kostrzewskiego - na terenie 2UO,
 - w ciągu ul. Strumykowej, na terenie 2UO,
 - w ciągu ul. Strumykowej - na terenie 1UO;
- 4) w sytuacji realizowania na terenie 2UO tylko jednego budynku, obowiązuje zrealizowanie elewacji w pierzejach dominujących tj. od strony ul. Kostrzewskiego lub od strony ul. Strumykowej;
- 5) w sytuacji realizowania na terenie 2UO dwóch lub więcej budynków, obowiązuje zrealizowanie w pierwszej kolejności elewacji w pierzejach dominujących tj. od strony ul. Kostrzewskiego i od strony ul. Strumykowej;
- 6) usytuowanie budynków i budowli oraz sposób kształtowania zieleni umożliwiające pozostawienie przynajmniej jednego otwarcia widokowego od strony ul. Strumykowej w kierunku północno-wschodnim - w stronę j. Jelonek oraz w stronę panoramy miasta Gniezna (dominanta Katedry, subdominanty wież kościołów

oraz historyczna zabudowa Wzgórza Lecha i Wzgórza Panieńskiego tworzące sylwetę), dostępnego z poziomu terenu. Rejon zlokalizowania otwarcia widokowego zaznaczono na rysunku planu;

- 7) dopuszczenie zrealizowania przeszklonych łączników w obrębie odstępów pomiędzy budynkami z wyłączeniem miejsca otwarcia widokowego, o którym mowa w pkt 6; utrzymanie gabarytu pionowego projektowanych budynków na terenach 1UO, 2UO nie przekraczającego gabarytu pionowego najwyższych istniejących budynków kompleksu uniwersyteckiego Collegium Europaeum Gnesnense, tj. wysokości ok. 16 m, przy czym nawiązanie do gabarytu istniejącej zabudowy musi uwzględniać bezpośrednio sąsiedztwo budynków niższych - o wysokości ok. 10 m oraz różnice wysokości wynikające z ukształtowania terenu;
- 8) zrealizowanie w obrębie budynków na terenach 1UO, 2UO, na jednym z najwyższych dopuszczalnych poziomów kondygnacji, przynajmniej jednej dostępnej platformy widokowej, umożliwiającej podziwianie widoku na jezioro Jelonek oraz panoramę miasta Gniezna (dominanta Katedry, subdominanty wież kościołów i historyczna zabudowa Wzgórza Lecha i Wzgórza Panieńskiego tworzące sylwetę);
- 9) dopuszczenie lokalizowania na terenach objętych planem budowli związanych z codzienną aktywnością fizyczną, stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi z wyłączeniem masztów, takich jak: boiska, ścieżki zdrowia, bieżnie, widownie, amfiteatry, ściany wspinaczkowe itp. pod warunkiem nie przekraczania gabarytu pionowego jednej kondygnacji w zabudowie;
- 10) dopuszczenie lokalizowania na terenie US budynków o funkcjach zgodnych z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi z wyłączeniem masztów, stanowiących uzupełnienie zagospodarowania części działki, położonej poza obszarem objętym planem z obiektami budowlanymi związanymi z uprawianiem sportu i służącymi organizacji imprez sportowych oraz imprez masowych;
- 11) dopuszczenie odstąpienia od realizacji segmentu nadwieszzonego budynku powyżej skrajni drogowej ul. Strumykowej - teren KD(D)/UO;
- 12) dopuszczenie garaży podziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 14) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - z dopuszczeniem lokalizowania ich tylko w fazie budowy;

- 15) nakaz wprowadzenia zieleni o charakterze dekoracyjnym w obręb części terenów zagwarantowanych jako minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki, skomponowanej przy zastosowaniu trawników, drzew i krzewów o zróżnicowanych gatunkach i zróżnicowanej kolorystyce, dostosowanych do miejscowego siedliska przyrodniczego, tworzących atrakcyjną oprawę obiektów kubaturowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji na terenach objętych planem przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na terenie objętym planem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że wszelkie oddziaływania związane z tymi przedsięwzięciami nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w obrębie terenu objętego planem ochrony akustycznej podlegają tereny 1UO i 2UO, które zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki, związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży. Ponadto teren KD(D)/UO będzie zaliczony do tej samej grupy terenów w przypadku realizacji usług oświaty i szkolnictwa wyższego;
- 4) dopuszczenie wznoszenia nowych budynków, pozostających w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 15 (ul. J. Kostrzewskiego) w zakresie emisji hałasu wywołanego ruchem drogowym, pod warunkiem zastosowania na terenach wymienionych w pkt 3 oraz w obiektach budowlanych, położonych na tych terenach, środków technicznych takich jak: przegrody budowlane o podwyższonej izolacyjności i zieleni izolacyjnej, które ograniczą oddziaływanie w zakresie emisji hałasu co najmniej do poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, odpowiednio dla każdego z tych terenów, przy czym zakazuje się stosowania ekranów akustycznych;
- 5) dopuszczenie okresowego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu US w okresach trwania imprez masowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę czytelności alei lipowej, istniejącej wzdłuż ul. Strumykowej z dopuszczeniem przerwania jej w przypadku realizacji segmentu nadwieszzonego segmentu budynku powyżej skrajni drogowej tej

- ulicy, teren KD(D)/UO - tylko na niezbędnym odcinku;
- 7) zaadaptowanie istniejących drzew i krzewów nie kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu lub z ochroną ekspozycji oraz zrealizowanie uzupełniających nasadzeń;
 - 8) zrealizowanie zaznaczonych na rysunku planu pasów zieleni izolacyjnej, współdziałających wraz ze innymi środkami technicznymi na rzecz poprawienia komfortu akustycznego w budynkach. Skład gatunkowy roślin, ich rozmieszczenie, szerokość i wysokość pasów wymagają opracowania specjalistycznego;
 - 9) gromadzenie w wyznaczonym miejscu mas ziemnych powstałych w wyniku fundamentowania i zagospodarowania ich w obrębie działki lub ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) gromadzenie i segregowanie odpadów w miejscach ich powstawania, w zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu oraz, w pierwszej kolejności poddawania ich odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, przekazywania do unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnym planem gospodarki odpadami;
 - 11) uwzględnienie w trakcie prac ziemnych przebiegu sieci melioracji szczegółowej - rurociągi, sieć drenarska, i wykonania prac zabezpieczających teren przed podtopieniami wodami drenarskimi. W przypadku uszkodzenia, udrożnienie sieci drenarskiej i doprowadzenie do właściwego stanu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren objęty planem jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego 27.01.1956 r. do rejestru zabytków z nr 2523/A i wchodzi w skład pierwotnie odrębnego ośrodka osadniczego o nazwie Dziekanka.

Ulica Strumykowa posiada historyczny przebieg;

- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 3) wszelkie działania na terenie objętym planem, w tym rozwiązania przestrzenno-architektoniczne, związane z zagospodarowaniem terenu podlegają konieczności uzyskania pozwoleń

konserwatorskich wydanych przez właściwy miejscowo organ ochrony zabytków;

- 4) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na terenach objętych planem.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zakaz stosowania reklam oraz reklam wielkoformatowych na terenach objętych planem;
- 2) nakaz objęcia szyldów i tablic informacyjnych jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gnieźnie;
- 3) nakaz realizowania wyłącznie ażurowych ogrodzeń wokół terenów objętych planem, uzgodnionych z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gnieźnie z dopuszczeniem zrezygnowania z ogradzania tych terenów.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy:
 - na terenach 1UO i 2UO, wzdłuż ul. Strumykowej KD(D)/UO - w odległości 4 m od linii rozgraniczających tę ulicę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie 2UO, wzdłuż istniejącej poza terenami objętymi planem ul. J. Kostrzewskiego KD15(G) - w odległości 18 m od linii rozgraniczającej tę ulicę, tj. w odległości 25 m od krawędzi jezdni ul. J. Kostrzewskiego KD15(G), zgodnie z rysunkiem planu,
 - w rejonie trójkątnej części terenu 2UO na przecięciu ulic J. Kostrzewskiego i Strumykowej - przy zachowaniu odległości 38 m, wpisanej na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - na terenie 2UO, wzdłuż istniejącej poza terenami objętymi planem ul. A. Piotrowskiego KD(G) - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tę ulicę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie US w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tę ulicę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenów:
 - a) 1UO - 0, 40,
 - b) 2UO - 0,40,
 - c) US - 0,30,

- d) KD(D)/UO - 0,30 (dopuszczona zabudowa będzie realizowana powyżej skrajni drogowej);
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenów:
 - a) 1UO - 51%,
 - b) 2UO - 51%,
 - c) US - 51%,
 - d) dopuszcza się zbilansowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1UO i 2UO łącznie;
- 5) parametry projektowanych budynków:
 - a) gabaryt pionowy - niezależnie od liczby kondygnacji maksymalna wysokość - 16 m,
 - b) dopuszczenie łączników,
 - c) dopuszczenie podpiwniczenia w przypadku sprzyjających warunków gruntowo - wodnych,
 - d) zachowanie skrajni drogowej w wymiarze 4,5 m w przypadku realizacji segmentu nadwieszzonego budynku powyżej skrajni drogowej ul. Strumykowej - teren KD(D)/UO,
 - e) rodzaje dachów - dachy płaskie, kryte materiałami takimi jak: papy bitumiczne, blachy lub inne materiały pokryciowe właściwe dla krycia dachów płaskich. Dopuszczenie stosowania okien dachowych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeniem osuwania się mas ziemnych ustala się ograniczenia wynikające z położenia w obrębie historycznego układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego 27. 01. 1956 r. do rejestru zabytków z nr 2523/A, zgodnie z §7.

§ 11. W zakresie zasad podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie podziałów terenu 2UO pod następującymi warunkami:
 - a) zapewnienia dostępu do ulicy ul. Strumykowej lub od ulicy ul. A. Piotrowskiego, przy czym należy uwzględnić brak możliwości urządzenia zjazdów z ul. A. Piotrowskiego w obszarze skrzyżowania,
 - b) uzyskania wielkości działki, umożliwiającej integralne funkcjonowanie budynków i terenów;
- 2) dopuszczenie podziałów terenów objętych planem na działki nie spełniające wymogów zapisanych w pkt 1 dla urządzeń

infrastruktury technicznej;

- 3) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz szczegółowego określenia w miejscach planowanej zabudowy geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, które będą przedstawione w formie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, w zależności od kategorii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1. Komunikacja:

- 1) wyklucza się możliwość obsługi terenów objętych planem bezpośrednio z przylegającej do terenu 2UO drogi krajowej nr 15, zaliczonej do dróg klasy głównej - KD15(G), (ul. J. Kostrzewskiego) - poza terenami objętymi planem. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się poprzez układ dróg: dojazdowa - ul. Strumykowa, oznaczona na fragmencie objętym planem KD(D)/UO i główna - ul. A. Piotrowskiego KD(G) - poza terenami objętymi planem, z włączeniem do drogi krajowej nr 15 na istniejącym skrzyżowaniu z ul. Strumykową. Zjazdy z ul. A. Piotrowskiego zlokalizować poza obszarem skrzyżowania.

Infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą krajową nr 15 KD15(G) należy lokalizować poza jej pasem technicznym;

- 2) realizacja segmentu nadwieszzonego budynku ponad ul. Strumykową (teren KD(D)/UO) możliwa jest pod warunkiem zachowania skrajni drogowej dla tej ulicy;
- 3) ustala się nakaz zabezpieczenia w obrębie terenów 1UO i 2UO miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz dla autobusów z uwzględnieniem miejsc dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym miejsca w garażu wlicza się do ogólnej liczby miejsc postojowych.

Wymagana jest liczba stanowisk, podana dla poszczególnych rodzajów użytkowania, w ilości co najmniej:

- a) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - 1 stanowisko na 4 studentów szkoły wyższej,

- 1 stanowisko na 5 łóżek w budynkach zamieszkania zbiorowego i hotelach,
 - 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń socjalno-bytowych i administracyjnych,
 - 1 stanowisko na 3 osoby zatrudnione w usługach: handlu, gastronomii, podstawowej opieki zdrowotnej,
 - 1 stanowisko na 15 miejsc dla widzów w amfiteatrze,
 - 1 stanowisko na 250 m² terenów boisk,
- b) miejsca postojowe dla autobusów:
- 1 stanowisko na każde 500 miejsc dla widzów w salach konferencyjnych;
- 4) sumaryczna liczba miejsc postojowych nie może przekroczyć 300;
- 5) nakaz urządzenia wjazdu i wyjazdu na ul. A. Piotrowskiego (poza obszarem skrzyżowania z ul. J. Kostrzewskiego) lub na ul. Strumykową z parkingów o liczbie stanowisk większej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, doprowadzonej do terenów objętych planem;
 - 2) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania, w przypadku braku warunków technicznych. Lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych poprzez przepompownię do kolektora miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) nakaz oczyszczenia ścieków komunalnych do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania na terenie objętym planem lokalnych przepompowni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha przy zastosowaniu

- rozwiązań gwarantujących ochronę gruntów i wód podziemnych dla obszaru położonego w obrębie plejstoceniowej struktury wodonośnej, w niewielkiej odległości od jeziora Jelonek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz spełnienia warunków, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie parametrów wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód lub do ziemi, pochodzących z parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha;
 - 3) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z budynków budowli i powierzchni niewymienionych w pkt 1 i pkt 2 na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowe podłączenie terenów objętych planem do projektowanej sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji konsumenckich stacji transformatorowych na terenach objętych planem jako obiektów wolnostojących lub wkomponowanych w inne budynki, z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
 - 2) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 3) nakaz realizacji i finansowania inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwania kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, będącymi własnością Gestora sieci na terenach objętych planem, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi Gestor, na wniosek zainteresowanych podmiotów.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy na terenach objętych planem telekomunikacyjnej sieci kablowej, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych - ze swobodnym dostępem do dróg publicznych;
 - 2) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - 3) dla urządzeń telekomunikacyjnych ustala się wymóg kształtowania stosownej formy w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gnieźnie.
8. W zakresie ogrzewania i sieci ciepłej ustala się:
- 1) nakaz wytwarzania energii dla celów technologicznych i do celów grzewczych przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się

- najniższymi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak paliwa płynne, gazowe i stałe np.: biomasa i drewno, energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna itp.; zakaz stosowania węgla w nowoprojektowanych obiektach;
- 2) dopuszczenie docelowego przyłączenia do scentralizowanego źródła ciepła;
 - 3) dopuszczenie rozbudowy sieci cieplnej - komór cieplnych, ciepłociągów podziemnych itp., nie kolidujących z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem terenu.
9. W zakresie wymienionych a także niewymienionych elementów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) realizację na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 2) zachowanie ciągłości istniejącej sieci infrastruktury technicznej i w miarę możliwości adaptowanie związanych z nią urządzeń;
 - 3) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - 4) lokalizowanie nowych sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości na terenach dróg publicznych i tylko w niezbędnych przypadkach lokalizowanie ich na terenach objętych planem;
 - 5) dopuszczenie na terenach objętych planem możliwości prowadzenia sieci i lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów, służących innym inwestorom, pod warunkiem uzyskania służebności gruntowej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Terenu sportu i rekreacji, określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem US jest równocześnie terenem służącym organizacji imprez masowych i obowiązują na nim warunki bezpieczeństwa imprez masowych, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art.36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- dla terenu 1UO - 5 %,

- dla terenów komunalnych: 2UO, US oraz KD(D)/UO - 0,1 %.

§ 17. Traci moc uchwała Nr IX/75/2003 z dnia 30.05.2003 r. Rady Miasta Gniezna, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 120, poz. 2220 z dnia 8 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, stanowiącego otoczenie jeziora Jelonek w Gnieźnie - w części sprzecznej z niniejszą uchwałą.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 19. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 20. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

GNIEZNO MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W CZĘŚCI OKREŚLONEJ NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA

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

Na podstawie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Gniezna z dnia 19.09.2011r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.08.2011r. do 16.09.2011 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W CZĘŚCI OKREŚLONEJ NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM STANOWIĄCY ZMIANĘ UCHWAŁY NR IX/75/2003 RADY MIASTA GNIEZNA Z DNIA 30 MAJA 2003R.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga co następuje:

§ 1. I Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Jelonek w Gnieźnie, w części określonej na załączniku graficznym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) Zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) Za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta;
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Gniezna;
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 5) Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wywoła skutków związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

II Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu miasta,
- 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".