

Wielk.2012.4641

**UCHWAŁA Nr XXV/272/2012
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu przy ul. Trzemeszeńskiej i ul. Roosevelta
w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 31 października 2012 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (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. z 2012 r., poz. 647) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Trzemeszeńskiej i ul. Roosevelta 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 24,1 ha położony w granicach określonych na rysunku planu, które przebiegają wzdłuż ulic Roosevelta i Trzemeszeńskiej, północną i zachodnią granicą działki nr 1/13, wzdłuż rowu, wschodnią granicą działki nr 10 i 9 i dalej wzdłuż drogi wewnętrznej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Trzemeszeńskiej i ul. Roosevelta 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) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której nakazuje się usytuowanie budynku stycznego przynajmniej w jednym punkcie;
- 7) frontowej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy równoległą do przyległej drogi biegnącej wzdłuż frontu działki budowlanej;
- 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 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 jakiejkolwiek 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 frontowej linii zabudowy;
- 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.

§ 3. 1. 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 elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 7) strefa technologiczna wzdłuż linii elektroenergetycznej WN 110kV;
- 8) pas wolny od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych sn i nn.

2. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny

§ 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 o charakterze rezydencjonalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNr**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP_{tz}**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-Z**, **KD-L**, i **KD-D**;
- 10) publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-XS**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 13) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, budynki gospodarczo-garażowe, usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyłącznie na terenie **7MN** drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszczenie wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenów i budynków o przeznaczeniu innym, niż ustalone w niniejszym paragrafie, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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 **3MN i 4MN**;
- 2) ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,5 m, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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) zachowanie istniejących zbiorników wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich;
- 5) do ogrzewania budynków stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie przekształcenia rzeźby terenu, dla dostosowania do rzędnej przylegających dróg, przy czym zakazuje się naruszania interesów osób trzecich.

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

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 lub wolno stojących;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej na każdej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż $50,0 \text{ m}^2$, przy czym budynek może być wolno stojący albo przybudowany do budynku,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) stawów i oczek wodnych,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) wydzielonej geodezyjnie drogi wewnętrznej na terenie **7MN**;
- 3) 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;
- 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w odległości $1,5 \text{ m}$ od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu, przy zachowaniu pozostałych

ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,

- 6) poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 7) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) w zabudowie istniejącej w ramach przebudowy i rozbudowy zastosowanie dachów płaskich lub dotychczasowego kąta nachylenia połaci;
- 8) sytuowanie głównych kalenic w nowych budynkach równoległe do frontowej linii zabudowy;
- 9) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 18,0 m;
- 10) ograniczenie wysokości zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 5,0 m do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 9,5 m do kalenicy;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do głównej attyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy;
- 11) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - od 10 do 30%, jednak nie więcej niż 300,0 m²,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej,
 - c) z zastrzeżeniem lit. e powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 850,0 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 18,0 m,
 - e) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych dla:
 - obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 ust. 5 pkt 7 i ust. 6 pkt 5,
 - drogi wewnętrznej na terenie **7MN** o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m z placem do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu drogi,
 - f) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać

odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dla terenów **3MN** i **4MN** dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami **1ZP_{TZ}** i **2ZP_{TZ}**,

h) na terenach **3MN** i **4MN** powierzchnie, o których mowa w lit. a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w przylegającym terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonej symbolem **Z P_{TZ}**.

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) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze o utrudnieniach w posadowieniu budynków oraz płytkiego zalegania wód gruntowych nakaz zagospodarowania wód gruntowych i powierzchniowych na własnym terenie, w tym lokalizację stawów i innych zbiorników retencjonujących wody; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na odprowadzenie nadmiaru wód do istniejących w obszarze i poza granicami planu miejscowego odbiorników;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** w wyznaczonych na rysunku planu: strefie technologicznej i pasach wolnych od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, podziemne, 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 oraz poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla działek przylegających do

dróg publicznych różnych klas obsługę komunikacyjną z dróg klasy lokalnej lub dojazdowej;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
- 3) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 4) 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 myjni samochodowej;
- 5) 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: **1MNr**, **2MNr** i **3MNr**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, budynki gospodarczo-garażowe oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenów i budynków o przeznaczeniu innym, niż ustalone w niniejszym paragrafie, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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 terenie **2MNr**;
- 2) ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,5 m, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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) zachowanie istniejących zbiorników wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich, z zastrzeżeniem § 18 ust. 4 pkt 2;
- 5) do ogrzewania budynków stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie przekształcenia rzeźby terenu, dla dostosowania do rzędnej przylegających dróg, przy czym zakazuje się naruszania interesów osób trzecich.

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

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 m² na elewacjach budynków lub wolno stojących;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej na każdej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $120,0 \text{ m}^2$, przy czym budynek może być wolno stojący albo przybudowany do budynku,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) stawów, oczek wodnych i cieków otwartych,
 - d) basenów otwartych i krytych, kortów tenisowych i innych budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - e) kondygnacji podziemnych;
- 3) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 6) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy mansardowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60° ,
 - c) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 7) sytuowanie głównych kalenic w nowych budynkach równoległe do frontowej linii zabudowy, przy czym dla działek narożnych kalenicę należy sytuować równoległe do wybranej linii zabudowy;
- 8) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 26,0 m;
- 9) ograniczenie wysokości zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 8,0 m do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy;

- b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0 m;
- 10) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - od 10% do 25%, jednak nie więcej niż 750 m²,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej,
 - c) z zastrzeżeniem lit. d powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach nie mniejszą niż 1900,0 m²,
 - d) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §18 ust. 5 pkt 7 i ust. 6 pkt 5,
 - e) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 30,0 m,
 - f) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) dla terenów **1MNr** i **2MNr** dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami **2ZP_{TZ}** i **3ZP_{TZ}**,
 - h) na terenach **1MNr** i **2MNr** powierzchnie, o których mowa w lit a, b i c, dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w przylegającym terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonej symbolem **ZP_{TZ}**,
- 11) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu.

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) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku,

zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze o utrudnieniach w posadowieniu budynków oraz płytkiego zalegania wód gruntowych nakaz zagospodarowania wód gruntowych i powierzchniowych na własnym terenie, w tym lokalizację stawów i innych zbiorników retencjonujących wody; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na odprowadzenie nadmiaru wód do istniejących w obszarze i poza granicami planu miejscowego odbiorników;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów: **2MNr i 3MNr** w wyznaczonych na rysunku planu: strefie technologicznej i pasach wolnych od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, podziemne, 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;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdu w maksymalnej odległości od skrzyżowania;
- 3) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska postojowe na budynek mieszkalny,
 - b) 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji wbudowanego lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² w przypadku lokalizacji usług generujących ruch pojazdów, w tym myjni samochodowej;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §18.

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

§ 7. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/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;
- 3) dopuszczenie wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenów i budynków o przeznaczeniu innym, niż ustalone w niniejszym paragrafie, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

4) zakazuje się lokalizacji składów i magazynów.

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 **2MN/U** i **3MN/U**;
- 2) ogrodzenia ażurowe nie większej niż 1,5 m, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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) do ogrzewania budynków stosowanie 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) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie **2MN/U** zapewnienie dostępu do cieku, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie przekształcenia rzeźby terenu dla dostosowania do rzędnej przylegających dróg, przy czym zakazuje się naruszania interesów osób trzecich.

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

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych

związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;

- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 lub wolno stojących;
- 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: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w zabudowie wolno stojącej, przy czym nie więcej niż jeden budynek mieszkalny albo mieszkalno-usługowy na każdej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $80,0 \text{ m}^2$, przy czym budynek może być wolno stojący albo przybudowany do budynku,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) stawów i oczek wodnych,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) 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 m i na wysokości nie mniejszej niż 3,0 m ponad poziomem terenu, z dopuszczeniem oparcia na słupach,
 - b) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki;
- 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami

odrębnymi przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla istniejących budynków:

a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowego rodzaju dachu i kąta pochylenia połaci,

b) zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, nadbudowy, przebudowy i remontu, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

6) poziom parteru nowych budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;

7) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:

a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,

b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;

8) sytuowanie głównych kalenic w nowych budynkach równoległe do frontowej linii zabudowy, przy czym dla działek narożnych kalenicę należy sytuować równoległe do wybranej linii zabudowy;

9) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 28,0 m;

10) ograniczenie wysokości zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 6,0 m do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy;

b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna, i nie więcej niż 6,0 m;

11) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - od 10 do 35%,

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

c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 1000,0 m², 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) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie większą niż 22,0 m;
- e) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) nakaz przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze o utrudnieniach w posadowieniu budynków oraz płytkiego zalegania wód gruntowych nakaz zagospodarowania wód gruntowych i powierzchniowych na własnym terenie, w tym lokalizację stawów i innych zbiorników retencjonujących wody; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na odprowadzenie nadmiaru wód do istniejących w obszarze i poza granicami planu miejscowego odbiorników;
- 4) ograniczenia w użytkowaniu terenów wyznaczonych na rysunku planu: strefie technologicznej i pasach wolnych od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, podziemne, 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: **KD-Z, 2KD-D, 3KD-D, KD-XS**, ul. Fr. Roosevelta (poza planem) oraz poprzez drogi wewnętrzne;
- 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 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni sprzedaży w usługach handlu,
 - d) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów, w tym myjni samochodowej;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe turystyki, gastronomii, oświaty, opieki społecznej, zdrowia, handlu, biurowo-administracyjne lub sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane mieszkanie, infrastrukturę techniczną, budynki gospodarczo-garażowe, budynki i budowle sportowe, parkingi naziemne i podziemne;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) składów materiałów sypkich,
 - c) składów materiałów budowlanych, zakładów stolarskich i kamieniarskich,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) usług handlu pojazdami mechanicznymi.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 2) ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,5 m, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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) do ogrzewania budynków stosowanie 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) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku w przypadku lokalizacji:
 - a) zabudowy zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zabudowy o funkcji oświatowej - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) domu opieki społecznej - jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 8) dopuszczenie przekształcenia rzeźby terenu dla dostosowania do rzędnej przylegających dróg, przy czym zakazuje się naruszania interesów osób trzecich.

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

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 m² na elewacjach budynków lub wolno stojących;
- 4) jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż 6,0 m² przy uwzględnieniu przepisów odrębnych lub urządzenia reklamowego montowanego na elewacji budynku o

powierzchni nie większej niż 15% powierzchni danej elewacji.

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

- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) jednego mieszkania wbudowanego w budynek usługowy,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 120,0 m², przy czym budynek może być wolno stojący albo przybudowany do budynku;
- 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) zachowanie odległości obiektów budowlanych:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu urządzonego przy wejściu głównym do budynku;
- 6) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) pokrycia namiotowe dla budowli sportowych
- 7) sytuowanie głównych kalenic w nowych budynkach równolegle do frontowej linii zabudowy, przy czym dla łamanej linii zabudowy sytuować równolegle do wybranego fragmentu linii zabudowy;
- 8) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 8,0 m do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej

- niż 10,0 m do kalenicy;
- b) budynków gospodarczo-garażowych -jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 6,0 m;
 - c) obiektów budowlanych do 15,0 m;
- 9) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - od 5 do 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 m², 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) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - nie mniejszą niż 30,0 m;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w powiązaniu z sąsiednim terenem **ZZP**.

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) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków posadowienia budynków i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze o utrudnieniach w posadowieniu budynków oraz płytkiego zalegania wód gruntowych nakaz zagospodarowania wód gruntowych i powierzchniowych na własnym terenie, w tym lokalizację stawów i innych zbiorników retencjonujących wody; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na odprowadzenie nadmiaru wód do istniejących w obszarze i poza granicami planu miejscowego odbiorników.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej **KD-L**;
- 2) parkowanie na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej dla biur oraz obiektów usługowych, z zastrzeżeniem lit. b - g,
 - b) 4 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych,
 - c) 4 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów,
 - 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 oraz 1 miejsce postojowe dla autobusu w przypadku budynku zawierającego więcej niż 40 miejsc noclegowych;
 - g) 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² terenu urządzonego pod usługi realizowane poza budynkiem,
 - h) 1 stanowisko postojowe na mieszkanie,
 - i) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - j) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 3) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, określonych według pkt 2;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną, zgodnie z §18.

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

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie podstawowe - lasy;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się ochronę gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

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

- 1) ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych.

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 obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust.6 pkt 2, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi **KD-L** poprzez drogę wewnętrzną **2KDW**.

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

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** i **2ZP** dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzonej o charakterze krajobrazowym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacji plenerowej, zbiorniki wodne.

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

- 1) dopuszczenie ogrodzenia ażurowego o wysokości nie większej niż 1,5 m, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) odsunięcie ogrodzeń na działkach budowlanych przyległych do powierzchniowych wód publicznych, położonych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

4) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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 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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) alejek parkowych stanowiących ciągi piesze lub pieszo-rowerowe,
 - b) plenerowych obiektów i urządzeń rekreacyjno sportowych,
 - c) zbiorników wodnych;
- 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 oraz dróg

wewnętrznych;

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

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

§ 11. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe - rów otwarty;
- 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 elektroenergetycznych.

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

- 1) zachowanie cieku jako rowu otwartego,
- 2) 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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 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: **1ZP_{TZ}**, **2ZP_{TZ}** i **3ZP_{TZ}** dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie, przy czym dopuszcza się realizację zieleni w powiązaniu z sąsiednimi terenami: **1MNr**, **2MNr**, **3MN** i **4MN**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, zbiorniki wodne, oczka wodne, baseny i plenerowe urządzenia rekreacyjne.

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

- 1) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 2) ogrodzenia ażurowe o wysokości nie większej niż 1,5 m, na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) odsunięcie ogrodzeń na działkach budowlanych przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- 2) zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej cieku na styku z terenem;
- 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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 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 **ZP** rz łącznie z terenami **1MNr, 2MNr, 3MN i 4MN**;
- 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 przyległej drogi publicznej;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

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

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-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 elektroenergetycznych;
- 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) 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) 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:

- 1) przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu nakaz prowadzenia badań archeologicznych;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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:
 - przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - ścieżek rowerowych,
 - d) zakaz wyznaczania stanowisk postojowych;
- 3) na terenie **KD-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,
- 4) na terenie **1KD-D i 3KD-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,
- 5) na terenie **2KD-D** lokalizację infrastruktury drogowej;
- 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2-5 elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 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 terenu **2KD-D**, stanowiącego 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.

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

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

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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 pieszo-jezdnego.

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, 4KDW i 5KDW**, 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 elektroenergetycznych;
- 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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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) 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 elektroenergetycznych.

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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych 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.

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 terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, dla którego 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 elektroenergetycznych.

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:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy pracach ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych na prowadzenie badań archeologicznych 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) wysokość obiektu przepompowni nie większą niż 3,5 m
- 2) 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 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 odprowadzenie 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, podziemnych;
- 3) dopuszczenie przebudowy 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) dla linii nn - 0,4 kV po 3,5 m, a dla linii sn - 15 kV po 7,5 m; w wyznaczonych pasach wolnych od zabudowy:
 - a) ogranicza się lokalizację budynków, w szczególności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się lokalizacji zadrzewień pod liniami;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6, zachowanie strefy technologicznej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 20,0 m, mierzonej od osi linii w obu kierunkach (w poziomie); dopuszcza się przebudowę i skablowanie linii wysokiego napięcia; w strefie technologicznej zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków, w szczególności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zadrzewień;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów i strefy, o których mowa w pkt 4 i 5, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone w planie na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 25 m².

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, MNr 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 m² 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 infrastruktury technicznej-elektroenergetyki, terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji 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 PRZY UL. TRZEMESZEŃSKIEJ I UL. ROOSEVELTA W

GNIEŹNIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Trzemeszeńskiej i Roosevelta w Gnieźnie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 16 lutego do 7 marca 2012 roku:

1. **Uwaga wniesiona przez** pana Mikołaja B.:

Treść uwag: Wniosek o możliwość umieszczenia szyldów na ogrodzeniu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzono możliwość lokalizacji szyldów wolno stojących, lecz nie dopuszczono lokalizacji szyldów na ogrodzeniu.

2. **Uwaga wniesiona przez** pana Lecha K. i mieszkańców ulicy Trzemeszeńskiej:

Treść uwag: Wytyczone działki pomiędzy laskiem a ulicą Trzemeszeńską nie uwzględniają podstawowych praw ekologii oraz sozologii. Do lasu z każdej strony powinny mieć wolny dostęp żyjące tu zwierzęta. Opisany teren jest w znacznej części podmokły. Zamieszkuje go wiele gatunków chronionych ptaków: czaple, żurawie, kruki. Przebiegają tu cieki wodne oraz rowy melioracyjne. Podział terenu spowoduje katastrofalną sytuację dla mieszkających tu ludzi: zalewanie pól, zalewanie budynków. Teren należy kształtować z poszanowaniem już istniejącego środowiska.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obszarze o którym mowa w uwadze występują dwa rodzaje terenów: użytki rolne - pola i obszary zieleni na terenach podmokłych torfowych, a także las. W obszarze stanowiącym zagłębienie dolinne, o podłożu torfowym, podmokłym, które stanowią naturalne siedliska w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej. Nie są one przeznaczone do zabudowy. Dopuszcza się tu jedynie takie obiekty jak ścieżki i urządzenia

rekreacyjno-sportowe oraz zbiorniki wodne.

Zachowuje się również enklawę lasu, która od południa i wschodu styka się z terenem ZP co pozwala na swobodną migrację zwierząt. W planie miejscowym projektuje się zmianę przeznaczenia wyłącznie użytków rolnych, na których prowadzona jest bieżąca działalność rolnicza pod zabudowę.

§ 2. Uwaga wniesiona do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 19 czerwca do 9 lipca 2012 roku:

1. **Uwaga wniesione przez** pana Mikołaja B.:

Treść uwag: Prośba o zmniejszenie minimalnego obszaru działki na terenie 7MN do 550 m z uwagi na duży obszar terenów zalewowych (brak melioracji), przebieg linii wysokiego napięcia i drogi dojazdowej 6,0 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zaproponowana wielkość działki istotnie odbiega od kierunkowych ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, które dla obszaru położonego w dzielnicy Róża przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. Wielkość działki 550 m² nie zapewnia przestrzeni właściwej dla zabudowy rezydencjonalnej, w tym wysokiego udziału zieleni. Na terenie objętym planem powierzchnie działek budowlanych mają ok. 900 - 1000 m². Nawiązuje do tych wielkości ustalona w planie minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach MN - 850 m².

Z drugiej strony zwiększenie intensywności zabudowy poprzez ustalenie mniejszej powierzchni działki budowlanej spowodowałoby konieczność poszerzenia dopuszczonej w planie drogi wewnętrznej.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Trzemeszeńskiej i Roosevelta 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. z 2012 r., poz. 647) 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, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, 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 i regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna 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.