

2208

UCHWAŁA Nr XXII/254/2008 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 20 maja 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul. Chrobrego i ul. Sobieskiego w Gnieźnie.

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) w związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul. Chrobrego i ul. Sobieskiego w Gnieźnie, po stwierdzeniu jego zgodności 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. Niniejsza uchwala obowiązuje na terenie miasta Gniezna na obszarze położonym między ulicami: Jana III Sobieskiego, Bolesława Chrobrego, Pocztową i Parkiem Miejskim, oznaczonym na rysunku planu - granica uchwalenia planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 8,1 ha.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu byłej jednostki wojskowej przy ul. Chrobrego i ul. Sobieskiego w Gnieźnie”, opracowany w skali 1:1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowi załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3.

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

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, podaną w metrach na rysunku planu, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków, przy czym przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: ryzality, schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,

- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię na której muszą się znajdować lica ścian budynków, przy czym przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: ryzality, schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 4) odtworzeniu budynku - należy przez to rozumieć przywrócenie historycznej formy bryły bez rekonstrukcji historycznego wystroju elewacji i detalu architektonicznego z zastosowaniem współczesnych form architektonicznych;
- 5) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej - w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa;
- 8) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, parków, skwerów wyznaczone urbanistycznie i architektonicznie liniami rozgraniczającymi lub liniami zabudowy, stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 12) reklamie wieloprzestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 13) stacji bazowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro - przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

- 14) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące reklamą;
- 15) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 17) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne z wyłączeniem melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, jak: zbiorniki, tunele, przejścia itp.;
- 18) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia plenerowe do uprawiania sportu, przy czym mogą to być urządzenia wolno stojące lub stanowiące wyposażenie boisk;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o uciążliwości ograniczonej do granic działki własnej;
- 20) zabudowie o charakterze transparentnym – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną z płaszczyzn przeszklonych;
- 21) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 22) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni, oddzielające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów o szerokości co najmniej 3,0 m.

§3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/US i 2U/US;
- 4) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW-X i 4KDW-X.

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

- 1) granica uchwalenia planu;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) obiekty o wartościach kulturowych do ochrony konserwatorskiej;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone kolorem i symbolem literowym albo cyfrowo-literowym;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) symbol oznaczający oś kompozycyjną;
- 8) strefa dopuszczenia zabudowy o charakterze transparentnym;
- 9) strefa publicznego dostępu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) na terenie 1U, 3U, 4U, 5U i 6U – zabudowę usługową, w tym: handlową, biurowo-administracyjną, gastronomiczną, rozrywkową, zamieszkania zbiorowego;
 - b) na terenach 2U – zabudowę usługową, w tym: usługi oświaty - obiekty szkolne, dydaktyczne, biurowo-administracyjne, zamieszkania zbiorowego, hala do gimnastyki i gier, boiska i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie zieleni ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;

- 2) na terenie 5U lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem MW/U;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10;
 - 4) gromadzenie, segregację oraz usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
 - 5) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;
 - 8) ograniczenie uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;
 - 9) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem dostosowania ich do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów, przy uwzględnieniu istniejącej historycznej zabudowy;
 - 2) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem;
 - 3) ochronę ogrodzenia przebiegającego wzdłuż granicy terenu 3U i Parku Miejskiego (poza planem) ;
 - 4) rozbiorę ogrodzenia wykonanego z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy terenu 4U z Parkiem Miejskim i budowę w tym miejscu parkanu harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w pkt 3;
 - 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego;
 - 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu szkół, przy czym ogrodzenie musi być ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,5 m oraz przesłonięte zielenią ozdobną w formie żywopłotu;
 - 7) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu numerami od 1 do 5 oraz 7 i 9, w tym: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji; nakaz zachowania lub przywrócenia historycznej kompozycji brył i elewacji, a ewentualny zakres ingerencji wymaga akceptacji właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
 - 8) dla budynku oznaczonego nr 1 na terenie 2U dopuszcza się od strony wschodniej budowę urządzeń dźwigowych,

wykonanych w formie zewnętrznych szybów wind, wyłącznie z płaszczyzn przeszklonych, stanowiących wyodrębniony element współczesnej architektury, harmonizujący z historyczną zabudową;

- 9) zakaz rozbudowy i dopuszczenie rozbioru pozostałych budynków, niewymienionych w pkt 7;
- 10) dopuszcza się budowę nowych budynków w sposób kontynuujący historyczne zagospodarowanie w zakresie lokalizacji i form brył, nie stanowiących akcentów i dominant architektonicznych;
- 11) na terenie 4U dopuszczenie budowy łącznika między budynkami, oznaczonymi numerami 4 i 5, z elementami płaszczyzn przeszklonych; nakaz harmonizowania łączników z historyczną kompozycją budynków podlegających ochronie;
- 12) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej budynków, o których mowa w pkt 8, 10 i 11 z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 13) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni komponowanej zgodnie z rysunkiem planu,
- 14) stosowanie nawierzchni rozbielalnych, w tym bruku, kamienia;
- 15) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 16) wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 17) lokalizacja reklam na obiektach wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących i wielkoprzestrzennych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w linii ogrodzenia;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy - 9,0 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z uwzględnieniem ust. 4 pkt 7 i 12;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1U – 20%,

- b) dla terenu 2U – 35%,
 - c) dla terenu 3U – 45%,
 - d) dla terenu 4U – 45%,
 - e) dla terenu 5U – 20%,
 - f) dla terenu 6U – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) sposób kształtowania zabudowy:
- a) dachy dowolne, nawiązujące do kształtów dachów zabudowań sąsiednich,
 - b) na terenie 2U nakaz pozostawienia przejścia pieszego wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej;
 - c) materiały wykończeniowe ścian: cegła, szkło oraz metal;
- 6) dla reklamy:
- a) dopuszczenie wyłącznie reklamy montowanej na elewacjach budynków,
 - b) zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego;
- 7) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni;
- 8) parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów:
 - 1U – 1350 m²,
 - 2U – 6500 m²,
 - 3U – 1200 m²,
 - 4U – 550 m²,
 - 5U – 1200 m²,
 - 6U – 1600 m²,
 - b) dla wolno stojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną dla terenów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela) :
 - a) od 1U do 4U z ulicy Jana III Sobieskiego (poza planem) poprzez drogę wewnętrzną 1KDW,
 - b) dla terenu 5U z ulicy Jana III Sobieskiego (poza planem) poprzez drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW,
 - c) dla terenu 6U z ul. B. Chrobrego (poza planem) ;
 - 2) zakaz lokalizacji zjazdów na ul. J. III Sobieskiego (poza planem) ;
 - 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
 - 4) lokalizację nowych i planowanych do przebudowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych funkcji;
 - 5) w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę małogabarytowych stacji transformatorowych, wskazanych do wbudowania w budynki;
 - 6) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §9 ust. 10 pkt 5;
 - 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10.
11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
- §6. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MW/U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy i obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10;
 - 3) gromadzenie, segregację oraz usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
 - 4) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar,
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszarowego, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki należy usunąć,
 - 3) rozbiórkę ogrodzenia wykonanego z betonowych elementów prefabrykowanych na granicy terenu MW/U z Parkiem Miejskim i budowę w tym miejscu parkanu harmonizującego z ogrodzeniem o którym mowa w §5 ust. 4 pkt 3;
 - 4) dla budynku oznaczonego numerem 10 dopuszczenie zachowania i rozbudowy z koniecznością przekształcenia bryły i elewacji albo dopuszczenie rozbiórki budynku i budowy nowych budynków w sposób kontynuujący historyczne zagospodarowanie w zakresie lokalizacji i form brył, nie stanowiących akcentów i dominant architektonicznych;
 - 5) nakaz podporządkowania zabudowy, o których mowa w pkt 4, pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej budynków z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
 - 6) nakaz ochrony układu zieleni komponowanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) stosowanie nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia;
 - 8) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
 - 9) wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji reklam;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków i w linii ogrodzenia;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury harmonizujących z zabytkowym otoczeniem.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy 7,0 m, liczoną od poziomu terenu do gzymsu i 12 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z uwzględnieniem ust. 4;
 - 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy 30%;
 - 4) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie 30%;
 - 5) sposób kształtowania zabudowy
 - a) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, przy czym wymaga się zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych,
 - b) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
 - c) materiały wykończeniowe ścian: cegła, szkło oraz metal,
 - d) ściany w kolorach pastelowych z dużym udziałem cegły w kolorze czerwonym, dachy w kolorze czerwonym.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy Jana III Sobieskiego (poza planem) poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela) ;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §9 ust. 10 pkt 5;
 - 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10;
 - 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury

tury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;

- 5) lokalizację nowych i planowanych do przebudowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych funkcji.

11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową oraz sportu i rekreacji, w tym: usługi biurowo-administracyjne, oświaty, handlu, gastronomii, rozrywki, odnowy biologicznej, zamieszkania zbiorowego oraz hale do gimnastyki i gier, boiska i urządzenia sportowo-rekreacyjne, baseny oraz dodatkowo na terenie 1U/US - halę widowiskowo-sportową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych;
- 2) na terenie 2U/US lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem MW/U;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10;
- 4) gromadzenie, segregację oraz usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej;

- 7) ograniczenie uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;

- 8) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 20 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar,
- 2) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotu,
- 3) ochronę architektonicznego charakteru historycznego budynków, oznaczonych na rysunku planu numerami 6 i 8, w tym: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji; nakaz zachowania lub przywrócenia historycznej kompozycji brył i elewacji, a ewentualny zakres ingerencji wymaga akceptacji właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 4) zakaz rozbudowy i dopuszczenie rozbiórki obiektów budowlanych, niewymienionych w pkt 3, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) dopuszczenie rozbudowy budynku oznaczonego na rysunku planu nr 11;
- 6) dopuszczenie budowy nowych budynków w sposób kontynuujący historyczne zagospodarowanie w zakresie lokalizacji i form brył, nie stanowiących akcentów i dominant architektonicznych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dla nowej zabudowy na terenie 2U/US wzdłuż ulicy 1KDW nakaz odtworzenia budynku zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku rezygnacji z lokalizacji nowej zabudowy nakaz ucytelnienia obrysu nieistniejących budynków historycznych przy zagospodarowaniu obszaru, z wyłączeniem boisk;
- 8) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej budynków, o których mowa w pkt 6 z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 9) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni komponowanej zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) stosowanie nawierzchni rozbielanych, w tym bruku, kamienia;
- 11) wytworzenie w części centralnej terenu 1U/US placu miejskiego, wyznaczonego na rysunku planu poprzez obowiązujące linie zabudowy:
 - a) na placu dopuszczenie lokalizacji obiektu małej architektury, w formie pomnika, fontanny lub innej, w centralnym miejscu placu, oznaczonym na rysunku planu jako zakończenie strefy publicznego dostępu,

- b) dopuszczenie przekrycia planowanego placu i obudowy od strony drogi 1KDW z zastosowaniem materiałów transparentnych, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) w strefie dopuszczenia zabudowy o charakterze transparentnym dopuszczenie lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym basenów,
 - d) nakaz wytworzenia publicznego dostępu dla pieszych, o minimalnych parametrach określonych na rysunku planu;
- 12) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 13) wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 14) lokalizacja reklam na obiektach wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących oraz wielkoprzestrzennych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach budynków.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym zabudowa nie może być wyższa od budynku oznaczonego na rysunku planu numerem 1 i położonego na terenie 2U;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 1U/US – 80%, a dla terenu 2U/US - 50%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U/US – 10%, a dla terenu 2U/US - 20%;
 - 4) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu osi kompozycyjnych w kompozycji bryły i elewacji budynków;
 - 5) materiały wykończeniowe ścian: cegła, szkło oraz metal;
 - 6) dopuszczenie reklamy montowanej na elewacjach budynków; zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego;
 - 7) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni;
 - 8) parametry działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 4.000 m²,

- b) dla wolno stojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki - 50 m².

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

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

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

- 1) w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych
- 2) nakaz przeprowadzenia rekultywacji środowiska gruntowo-wodnego o przekroczonych dopuszczalnych standardach w miejscach występowania zbiorników paliwa i magazynowania substancji ropopochodnych oraz sporządzenia programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi, powstałymi w wyniku prac rekultywacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ulicy Jana III Sobieskiego (poza planem) poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW oraz dla terenu 2U/US z ul. Pocztowej (poza planem), z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela) ;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
- 3) lokalizację nowych i planowanych do przebudowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci na terenie innych funkcji;
- 4) w zależności od potrzeb dopuszcza się budowę małogabarytowych stacji transformatorowych, wskazanych do wbudowania w budynki;
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej oraz dla terenu 1U/US na terenie 1KDW, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §9 ust. 10 pkt 5;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10.

11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – małogabarytowa stacja transformatorowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty towarzyszące;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.
 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie.
 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań kulturowych.
 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - 1) zakaz budowy ogrodzeń, przy czym istniejące ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych i siatki należy usunąć,
 - 2) nakaz dostosowania wysokości, usytuowania oraz formy architektonicznej nowych obiektów do zabytkowego otoczenia,
 - 3) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
 - 4) wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych.
 6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów stacji transformatorowych 2,5 m – liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%.
 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się na obszarze położonym w granicach układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A w 1956 r. sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz stosowanie przepisów odrębnych.
 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych. Nie dotyczy.
 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną z ulicy Jana III Sobieskiego (poza planem) poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 ust. 6 pkt 3 (tabela) ;
 - 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy;
 - 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10.
 11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.
- §9. 1.** Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW - X i 4KDW-X, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami:
 - KDW - ulice,
 - KDW-X – piesze drogi wewnętrzne,
 - b) elementy urządzenia ulicy, tj. chodniki, drogi rowerowe i inne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) stacji bazowych telefonii komórkowej i kiosków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) kształtowanie obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie;
 - 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg;
 - 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę i uzupełnienie istniejącego wartościowego drzewostanu, nie kolidującego z planowaną funkcją terenu oraz zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia;
 - 2) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego w środowisku poprzez organizację ruchu i rozwiązania techniczne;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z §10.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego zabytkowego zespołu koszar, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem dostosowania ich do wymaganych przepisami odrębnymi parametrów, przy uwzględnieniu istniejącej historycznej zabudowy,
- 2) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem,
- 3) nakaz ochrony i uzupełnienia układu zieleni komponowanej zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) stosowanie nawierzchni rozbieralnych, w tym bruku, kamienia;
- 5) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 6) wszelkie prace ziemne wymagają zapewnienia badań archeologicznych na podstawie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 2) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic;
- 3) dopuszczenie wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów na terenach ulic, przy czym pojedyncze zgrupowanie nie może mieć więcej niż 5 wydzielonych miejsc postojowych.

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

- 1) określenie szerokości w liniach rozgraniczających, jako minimalnej oznacza, że oprócz minimalnej rysunek planu określa również większe szerokości pasa drogowego;
- 2) lokalizacja oraz szerokości jezdni, chodników dotyczą odcinków między skrzyżowaniami,
- 3) tabela:

Symbol	Nazwa	Szer. w liniach rozgraniczających	Szer. jezdni	Szer./lokalizacja chodnika	Dostępność	Inne
1	2	3	4	5	7	8
1KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	6,3-15 m	6,0 m	1,5 m	bez ograniczeń	- dopuszczenie ulicy jednoprzestrzennej, bez wydzielania chodników i jezdni; - ochronę i uzupełnienie istniejących wartościowych drzew, nowe gatunki nasadzeń dostosować dla terenów zurbanizowanych; - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na odcinku od ul. Jana III Sobieskiego (poza planem) do drogi 3KDW-X;
2KDW	projektowana droga wewnętrzna - ulica	5,2-9 m		brak	bez ograniczeń	planowana ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielania chodników i jezdni;
3KDW-X	projektowane droga wewnętrzna piesza	5,0 m		min. 3,5 m	bez ograniczeń	
4KDW-X	projektowane droga wewnętrzna piesza	5,0		min. 3,5 m	bez ograniczeń	

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

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

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Nie dotyczy.

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

- 1) włączenie terenu planu w podstawowy układ komunikacyjny miasta Gniezna poprzez istniejące i projektowane ulice;

- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia, oświetlenia dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przebudowy; lokalizację nowych i planowanych do przebudowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §10;
- 5) normatyw parkingowy - parkowanie na własnej działce budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym dla terenu 1U/US - 3

stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

- c) 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wg wymogów pkt 6;
- 6) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu;
- 7) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 zastosowanie wjazdu i wyjazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z istniejących przewodów wodociągowych w ulicy J. III Sobieskiego (poza planem) oraz w granicach planu;
- 2) budowę przewodów wodociągowych o średnicach, stosownie do potrzeb oraz lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających planowanych ulic;

2. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej;
- 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów z stałym dostępem do drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę sieci;
- 4) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 5) dla stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U i U/US dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na budynkach,
 - b) minimalną wysokość obiektu budowlanego, na którym można montować maszt antenowy – 15,0 m,
 - c) dla obiektów budowlanych o wysokości do 25,0 m maksymalna wysokość masztu nie może przekraczać 1/3 wysokości obiektu, a całość, tj. budynek lub budowla wraz z masztem nie może być wyższy niż 35,0 m,

d) maszty stacji bazowych telefonii komórkowej nie mogą negatywnie wpływać na zabytkowe otoczenie,

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

7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:

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

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

1) 10% dla terenów przeznaczonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;

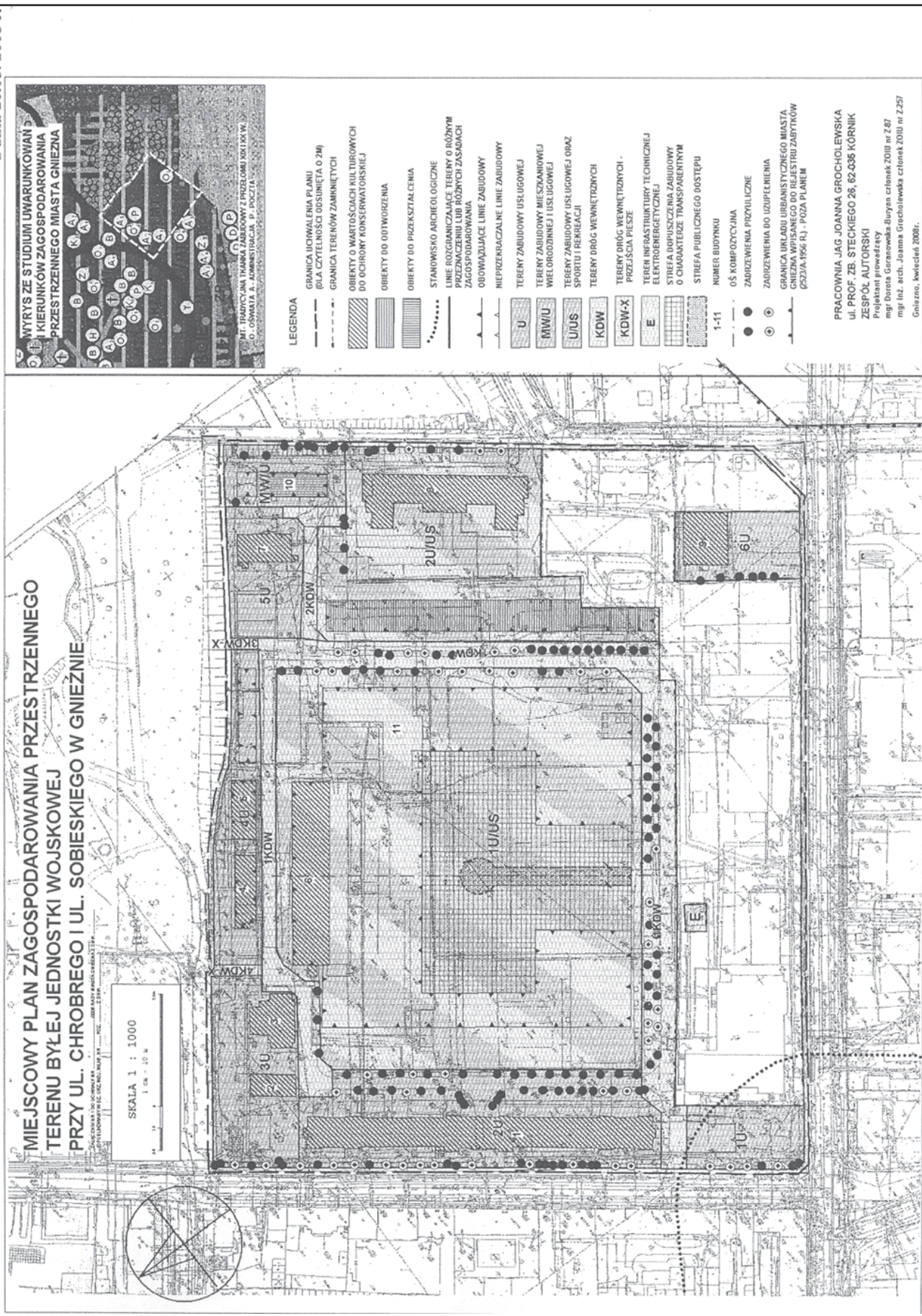
2) 30% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, a także zabudowę usługową oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami U, MW/U i U/US.

§12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Jerzy Stachowiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/254/2008
Rady Miasta Gniezna
z dnia 20.05.2008 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXII/254/2008
Rady Miasta Gniezna
z dnia 20 maja 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU BYŁEJ JEDNOSTKI WOJSKOWEJ PRZY UL. CHROBREGO I UL. SOBIESKIEGO W GNIEŹNIE

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

§1. Przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 stycznia 2008 r. do 27 lutego 2008 r.

W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga ze strony Starostwa Powiatowego w Gnieźnie. Uwaga została w terminie 21 dni od upływu terminu jej zgłoszenia rozpatrzona przez Prezydenta Miasta i uwzględniona.

§2. W związku z uwzględnieniem uwagi, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wprowadzone zmiany, które wymagały ponownego uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

§3. W związku z powyższym Rada Miasta Gniezna nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXII/254/2008
Rady Miasta Gniezna
z dnia 20 maja 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU BYŁEJ JEDNOSTKI WOJSKOWEJ PRZY UL. CHROBREGO I UL. SOBIESKIEGO 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 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych – nie występują w planie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
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. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

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.