



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 28 sierpnia 2020 r.

Poz. 6542

### UCHWAŁA NR XXIII/339/2020 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. WRZESIŃSKIEJ w Gnieźnie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w związku z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1086), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. WRZESIŃSKIEJ w Gnieźnie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r., zmieniona następnie uchwałami: Nr LIV/588/2006 z dnia 19 października 2006 r., Nr XXVII/320/2008 z dnia 29 października 2008 r., Nr XXV/273/2012 z dnia 26 września 2012 r., Uchwałą Nr XLIX/594/2014 z dnia 29 października 2014 r., Uchwałą Nr XXV/271/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. oraz Uchwałą Nr V/70/2019 z dnia 27 lutego 2019 r.), zwany dalej planem.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze o powierzchni około 4,4 ha, położonym w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. WRZESIŃSKIEJ 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, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 25°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) łączniku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany łączący dwa budynki, pełniący funkcję komunikacji wewnętrznej;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, określającą odległość od linii rozgraniczającej teren, na której muszą się znajdować lica ścian budynków, przy czym przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane schody zewnętrzne i windy zewnętrzne o głębokości nie przekraczającej 2,0 m od lica ściany budynku oraz łączniki wyłącznie na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów pionowych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków;
- 9) reklamie – należy przez to rozumieć reklamę zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć szyld zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu oraz tablice z ogłoszeniami;
- 12) uchwale reklamowej – należy przez to rozumieć uchwałę określającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu;
- 13) 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.

### § 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: U/MW.1, U/MW.2 i U/MW.3;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: U.1, U.2, U.3 i U.4;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: US.1, US.2, US.3 i US.4;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP.1;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6 i KDW.7;
- 6) tereny wewnętrznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDX.1 i KDX.2;
- 7) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem: KS.1;
- 8) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: E.1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone kolorem i symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

### 2. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków;

- 3) formy zieleni komponowanej do ochrony i do odtworzenia;
- 4) strefa lokalizacji łącznika;
- 5) proponowana organizacja ruchu.

§ 5. Wszelkie ustalenia niniejszego planu dotyczące: obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i ogrodzeń obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Miasta Gniezna uchwały reklamowej regulującej w tym zakresie warunki i zasady w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi naziemne i podziemne, obiekty małej architektury, tablice reklamowe, w tym szyldy, urządzenia reklamowe w formie szyldów, tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) kiosków, wiat i budynków gospodarczych,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy i obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie;
- 2) ochronę i odtworzenie form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu w postaci nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak tory wyścigowe oraz parki rozrywki;
- 2) zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań krajobrazu kulturowego;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych możliwości, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie korzystania z ciepła systemowego poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej bądź stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej lub niskoemisyjnych paliw takich jak gaz i olej opałowy oraz urządzeń do ich spalania, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń;
- 6) gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku realizacji funkcji usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych, w tym szyldów, wyłącznie na elewacjach frontowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wyłącznie w postaci szyldów w formie liter i znaków przestrzennych, wyłącznie na elewacjach frontowych budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych:
  - a) na elewacjach frontowych budynków,
  - b) w formie wolnostojącej – o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) powierzchnię pojedynczej tablicy reklamowej, pojedynczej tablicy informacyjnej oraz powierzchnię ekspozycji pojedynczego urządzenia reklamowego nie większą niż 2 m<sup>2</sup>;
- 6) łączną powierzchnię tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych nie większą niż 3% powierzchni elewacji frontowej budynku, na którym są one sytuowane;
- 7) zakaz umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001 r.;
- 2) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków, w zakresie: bryły, formy dachu, (z zastrzeżeniem pkt 3), kompozycji elewacji, (z uwzględnieniem pkt 4) oraz historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 3) dopuszczenie zmiany geometrii dachu zabudowy oznaczonej na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków na terenach U/MW.2 i U/MW.3, z wyodrębnieniem elementów współczesnych od historycznych;
- 4) maksymalne dążenie do przywrócenia historycznej kompozycji elewacji zabudowy oznaczonej na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków;
- 5) dopuszczenie realizacji nadwieszoności łącznika na terenie U/MW.2, z zastosowaniem płaszczyzn szklanych, w sposób harmonizujący z historyczną zabudową, wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 7) ochronę istniejących powiązań komunikacyjnych z otoczeniem;
- 8) ochronę istniejącego historycznego ogrodzenia wraz z bramą, zlokalizowanego na terenie U/MW.1, przebiegającego wzdłuż ul. Wrzesińskiej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 9) dopuszczenie budowy ogrodzenia na terenie U/MW.1 wzdłuż wskazanej na rysunku planu północnej granicy zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków, harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w pkt 8;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszar, z wyjątkiem terenów usług oświaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie w celu grodzenia zieleni w formie żywopłotów;

- 11) nakaz ochrony i uzupełnienia układu form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;
- 12) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 13) lokalizacja reklam wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – 11,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu U/MW.1 – 30%,
  - b) dla terenu U/MW.2 – 55%,
  - c) dla terenu U/MW.3 – 65%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu U/MW.1 – od 0,35 do 0,9,
  - b) dla terenu U/MW.2 – od 0,5 do 1,65,
  - c) dla terenu UM/W.3 – od 0,6 do 1,95;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu U/MW.1 – 30%,
  - b) dla terenów U/MW.2 i UM/W.3 – 5%;
- 6) geometrię dachów:
  - a) na terenie U/MW.1 – dachy płaskie,
  - b) na terenach U/MW.2 i UM/W.3 – dachy płaskie lub dachy strome;
- 7) podziały na działki budowlane zgodne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny;
- 8) zasada podziału podana w pkt 7 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, przy czym dla terenu U/MW.1 także istniejącym zjazdem z terenu drogi publicznej – ulicy Wrzesińskiej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie co najmniej:
  - a) 1 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsc postojowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) zapewnienie sumarycznej liczby miejsc postojowych wynikających z wymogów określonych w pkt 3 dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi naziemne i podziemne, parkingi wielopoziomowe, obiekty małej architektury, tablice reklamowe, w tym szyldy, urządzenia reklamowe w postaci szyldów, tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) kiosków, wiat, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy i obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie;
- 2) zachowanie i odtworzenie form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu w postaci nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak tory wyścigowe oraz parki rozrywki;
- 2) zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań krajobrazu kulturowego;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych możliwości, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie korzystania z ciepła systemowego poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej bądź stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej lub niskoemisyjnych paliw takich jak gaz i olej opałowy oraz urządzeń do ich spalania, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń;

- 6) gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach związanych z funkcją oświatową jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) w przypadku realizacji funkcji usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych, w tym szyldów, wyłącznie na elewacjach frontowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wyłącznie w postaci szyldów w formie liter i znaków przestrzennych, wyłącznie na elewacjach frontowych budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych:
  - a) na elewacjach frontowych budynków,
  - b) w formie wolnostojącej – o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) powierzchnię pojedynczej tablicy reklamowej, pojedynczej tablicy informacyjnej oraz powierzchnię ekspozycji pojedynczego urządzenia reklamowego nie większa niż 2 m<sup>2</sup>;
- 6) łączną powierzchnię tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych nie większą niż 3% powierzchni elewacji frontowej budynku, na którym są one sytuowane;
- 7) zakaz umieszczania tablic reklamowych i tablic informacyjnych w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001 r.;
- 2) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy na terenie U.4, oznaczonej na rysunku planu jako obiekt o wartościach kulturowych wpisany do rejestru zabytków, w zakresie: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, (z uwzględnieniem pkt 3) oraz historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 3) maksymalne dążenie do przywrócenia historycznej kompozycji elewacji zabudowy na terenie U.4, oznaczonej na rysunku planu jako obiekt o wartościach kulturowych wpisany do rejestru zabytków;
- 4) nakaz podporządkowania nowej zabudowy pod względem wysokości i usytuowania historycznemu zagospodarowaniu oraz harmonizowania formy architektonicznej z zabytkowym otoczeniem, bez powielania historycznych rozwiązań architektonicznych;
- 5) dopuszczenie realizacji nadwieszoności łącznika na terenie U.1, z zastosowaniem płaszczyzn szklanych, w sposób harmonizujący z historyczną zabudową, wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) dopuszczenie budowy ogrodzenia na terenach U.1 i U.2 wzdłuż wskazanych na rysunku planu granic zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków, harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w §6 ust. 5 pkt 8;
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszar, z wyjątkiem terenów usług oświaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie w celu grodzenia zieleni w formie żywopłotów;
- 8) nakaz ochrony i uzupełnienia układu form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;
- 9) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;

10) lokalizacja reklam wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
    - a) dla terenu U.1 – 11,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla terenu U.2 – 11,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) dla terenu U.3 – 5,5 m, nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
    - d) dla terenu U.4 – 4,5 m, nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
  - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
    - a) dla terenu U.1 – 80%,
    - b) dla terenu U.2 – 60%,
    - c) dla terenu U.3 – 35%,
    - d) dla terenu U.4 – 45%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenu U.1 – od 0,1 do 1,6,
    - b) dla terenu U.2 – od 0,55 do 1,2,
    - c) dla terenu U.3 – od 0,3 do 0,4,
    - d) dla terenu U.4 – od 0,4 do 0,5;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenów U.1 i U.3 – 10%,
    - b) dla terenu U.2 – 15%;
    - c) dla terenu U.4 – 20%;
  - 6) geometrię dachów:
    - a) na terenie U.1 – dachy płaskie lub dachy strome,
    - b) na terenie U.2 – dachy strome,
    - c) na terenach U.3 i U.4 – dachy płaskie;
  - 7) podziały na działki budowlane zgodne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny;
  - 8) zasada podziału podana w pkt 7 nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.



10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie co najmniej 2 miejsc postojowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) na terenie US.1: urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury,
  - b) na terenie US.2: zabudowa usługowa z zakresu: usług oświaty i usług sportu, budowle sportowe, budowle ziemne, urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury,
  - c) na terenie US.3: budowle sportowe, budowle ziemne, budynki i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury,
  - d) na terenie US.4: budowle sportowe, budowle ziemne, urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury, terenowe parkingi naziemne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) na terenie US.1: zieleń towarzysząca, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tablice informacyjne,
  - b) na terenach US.2: zieleń towarzysząca, dojścia i dojazdy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, tablice reklamowe, w tym szyldy oraz urządzenia reklamowe w postaci szyldów,
  - c) na terenie US.3 i US.4: zieleń towarzysząca, dojścia i dojazdy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu;
- 4) zakaz lokalizacji parkingów na terenach US.2 i US.3.

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 i odtworzenie form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu w postaci nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu

infrastruktury technicznej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak tory wyścigowe oraz parki rozrywki;

- 2) zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań krajobrazu kulturowego;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych możliwości, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie korzystania z ciepła systemowego poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej bądź stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej lub niskoemisyjnych paliw takich jak gaz i olej opałowy oraz urządzeń do ich spalania, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń;
- 6) gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach związanych z funkcją oświatową jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a na pozostałych terenach tak jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) w przypadku realizacji funkcji usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego dopuszcza się stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) na terenie US.2 dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych, w tym szyldów, wyłącznie na elewacjach frontowych budynków;
- 3) na terenie US.2 dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wyłącznie w postaci szyldów w formie liter i znaków przestrzennych, wyłącznie na elewacjach frontowych budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych:
  - a) na terenie US.2 – na elewacjach frontowych budynków,
  - b) w formie wolnostojącej – o wysokości nie większej niż 3 m;
- 5) powierzchnię pojedynczej tablicy reklamowej, pojedynczej tablicy informacyjnej oraz powierzchnię ekspozycji pojedynczego urządzenia reklamowego nie większą niż 2 m<sup>2</sup>;
- 6) łączną powierzchnię tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych nie większą niż 3% powierzchni elewacji frontowej budynku, na którym są one sytuowane;
- 7) zakaz umieszczania tablic reklamowych i tablic informacyjnych w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001 r.;
- 2) ochronę architektonicznego charakteru historycznej zabudowy na terenie US.2, oznaczonej na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków w zakresie: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, (z uwzględnieniem pkt 3) oraz historycznego wystroju architektonicznego elewacji;

- 3) maksymalne dążenie do przywrócenia historycznej kompozycji elewacji zabudowy na terenie US.2, oznaczonej na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszar, z wyjątkiem:
  - a) terenów usług oświaty, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie w celu grodzenia zieleni ozdobnej w formie żywopłotów,
  - b) terenów boisk sportowych poprzez lokalizację ogrodzeń w formie piłkochwyków;
- 5) nakaz ochrony i uzupełnienia układu form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;
- 6) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 7) lokalizacja reklam wymaga pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
  - a) dla terenu US.2 – 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla terenu US.3 – 4 m, nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu US.2 – 20%,
  - b) dla terenu US.3 – 5%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu US.2 – od 0,3 do 0,4,
  - b) dla terenu US.3 – od 0,01 do 0,05;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenów US.1 i US.3 – 50%,
  - b) dla terenów US.2 i US.4 – 30%;
- 6) geometrię dachów – na terenach US.2 i US.3 – dachy płaskie;
- 7) podziały na działki budowlane zgodne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny;
- 8) zasada podziału podana w pkt 7 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) kształtowanie obiektów małej architektury w sposób harmonijnie wkomponowany w zabytkowe otoczenie;
- 3) zachowanie i odtworzenie form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu w postaci nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań krajobrazu kulturowego;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku technicznych możliwości, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna oraz z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

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

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001 r.;
- 2) dopuszczenie budowy ogrodzenia wzdłuż wskazanej na rysunku planu granicy zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków, harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w §6 ust. 5 pkt 8;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszar;
- 4) nakaz ochrony i uzupełnienia układu form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;

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

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

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) podziały na działki budowlane zgodne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasada podziału podana w pkt 2 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu wewnętrznego ciągu pieszego;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – małowabarytowa stacja transformatorowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej, tablice informacyjne;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001 r.;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszar;
- 3) nakaz ochrony i uzupełnienia układu form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;
- 4) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) podziały na działki budowlane zgodne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny;
- 3) zasada podziału podana w pkt 2 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

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

**§ 11.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDX.1, KDX.2 i KS.1, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) na terenach: KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7 – tereny dróg wewnętrznych,
  - b) na terenach: KDX.1, KDX.2 – tereny wewnętrznych ciągów pieszych,
  - c) na terenie KS.1 – parkingi naziemne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, tablice informacyjne.

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 i odtworzenie form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu w postaci nasadzeń zieleni wysokiej, przy zachowaniu odległości i stref widoczności wymaganych przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia drogi i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowania wymaganej przepisami odrębnymi widoczności;
- 2) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę oraz studni chłonnych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> każda, o wysokości nie większej niż 3 m.

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

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym zachowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 69/Wlkp/A z dnia 20.11.2001 r.;
- 2) ochronę powiązań komunikacyjnych z otoczeniem;
- 3) dopuszczenie budowy ogrodzenia na terenie KDW.3, wzdłuż wskazanej na rysunku planu granicy zespołu koszar wpisanego do rejestru zabytków, harmonizującego z ogrodzeniem, o którym mowa w §6 ust. 5 pkt 8, przy zachowaniu ciągłości powiązań komunikacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz zespołu koszar;
- 5) dopuszczenie realizacji nadwieszonoego łącznika ponad terenem KDX.1, z zastosowaniem płaszczyzn szklanych, w sposób harmonizujący z historyczną zabudową, wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu, w sposób nieograniczający ciągłości komunikacyjnej terenu;
- 6) nakaz ochrony i uzupełnienia układu form zieleni komponowanej wskazanej na rysunku planu;
- 7) wszelkie roboty budowlane wymagają pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

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

- 1) dla terenów KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6 i KDW.7:
  - a) szerokości pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie realizacji dróg w formie jednoprzestrzennych ciągów pieszojezdnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie KDW.6;
- 2) dla terenów KDX.1 i KDX.2: szerokości ciągów pieszych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu KS.1: parametry miejsc postojowych i dojazdów (dróg manewrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania innych, dodatkowych elementów infrastruktury drogowej;
- 5) parametry działek budowlanych:
  - a) na terenach KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDX.1 i KDX.2 podziały zgodne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny,
  - b) minimalna powierzchnia działki na terenie KS.1 – 400 m<sup>2</sup>;

6) zasady podziału podane w pkt 5 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

8. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

11. 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) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §12.

12. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia 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 układami zewnętrznymi.

2. W zakresie sieci wodociągowej, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej, ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę oraz studni chłonnych;
- 2) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej, ustala się budowę linii telekomunikacyjnych jako kablowych.

7. W zakresie sieci gazowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;



2) zakaz lokalizacji instalacji zbiornikowych na gaz płynny, w obszarze objętym planem.

8. 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.

**§ 13.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

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

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna  
(-) Michał Glejzer



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/339/2020  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. WRZESIŃSKIEJ w Gnieźnie, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z brakiem uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r., oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 18 sierpnia 2020 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/339/2020  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. WRZESIŃSKIEJ w Gnieźnie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. WRZESIŃSKIEJ w Gnieźnie, nie wywołują na obszarze sporządzonego planu zmian w zakresie realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do inwestycji, które należą do zadań własnych gminy – realizowanych z budżetu Miasta Gniezna.