

**Wielk.2008.149.2631**

**UCHWAŁA Nr XXIV/271//2008  
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 18 czerwca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 8 września 2008 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), w związku z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), Rada Miasta Gniezna uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie, zwany dalej planem, obejmuje obszar, którego granice stanowią: ulice Wrzesińska, Kostrzewskiego oraz pas terenu przy linii kolejowej relacji Poznań - Toruń.

2. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11.02.2000 r. i zmiana Nr LIV/588/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 19.10.2006 r.)

**§ 2.** Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1.000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) granica obszarów wymagających rehabilitacji;
- 3) granica obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) granica ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej zespołu willi dyrektora wraz z parkiem i budynku administracyjnego cukrowni wraz z otoczeniem wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty wskazane do ochrony konserwatorskiej poprzez plan miejscowy;
- 10) obowiązujące linie zabudowy;
- 11) pasy zieleni ochronnej;
- 12) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 13) szpalery drzew.

3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) maksymalna wysokość budynku - wymiar liczony od poziomu terenu, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 2) minimalna wysokość budynku - wymiar liczony od poziomu terenu, do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub budowli, z możliwością cofnięcia przed bądź wysunięcia poza nią, takich elementów jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami i innych podobnych w rzucie i przekroju;
- 5) przeznaczenie terenu - forma zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne dopuszczone są w danym terenie
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - forma zagospodarowania lub działalności dopuszczona w danym terenie z możliwością wprowadzenia w nim ustalonego przeznaczenia uzupełniającego;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu - forma zagospodarowania lub

działalności, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 8) staranne wyeksponowanie obiektu - wymóg takiego usytuowania zabudowy, obiektu aby najbardziej reprezentacyjne części były dobrze widoczne z określonego miejsca;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne - wymóg wysokiego poziomu estetycznego nakładany na planowany obiekt poprzez szczególne ukształtowanie jego formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 10) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 11) uchwała - niniejsza uchwała;
- 12) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza, obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki;
- 13) podstawowe urządzenia pracowniczego ogrodu działkowego - ogrodzenie, drogi, ścieżki, urządzenia nawadniające, sieć elektryczna, sanitariaty, budynek administracyjny z częścią socjalną i gospodarczą, przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek, a także altany na działkach.

**§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) administracja - działalność instytucji administracji publicznej, wojska, policji, straży pożarnej i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) apartamenty mieszkalne - mieszkania i pokoje gościnne zlokalizowane w budynkach usługowych przeznaczone dla osób związanych z działalnością na danym terenie;
- 3) droga wewnętrzna;
- 4) edukacja - działalność przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i pomaturalnych, obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 5) finanse - działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno-rentowe i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu;

- 6) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu.;
- 7) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych, w tym sprzedaż pojazdów mechanicznych wraz z towarzyszącą jej obsługą serwisową, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw;
- 8) handel hurtowy - działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów;
- 9) kultura - działalność teatrów, kin, sal koncertowych, muzeów, galerii sztuki, sal wystawowych, pracowni artystycznych, bibliotek, mediatek, wypożyczalni filmów, czytelni, klubów profesjonalnych, np. muzycznych, literackich, kabaretów, oraz innych instytucji o charakterze społeczno-kulturalnym nie należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) linie kolejowe wąskotorowe;
- 11) las;
- 12) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów: doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, tłumaczenia, reklama, informatyka, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajęcie specjalistów, przedsiębiorstw obsługujących firmy, agencje ochrony oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, itp., a także usługi drobne np. gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, szewc i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) produkcja i budownictwo - działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, firm budowlanych - z zastrzeżeniem §5. pkt 1);
- 14) targi - działalność obiektów wystawienniczo-targowych;
- 15) turystyka - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) wypoczynek - działalność sportowa, rekreacyjna i rozrywkowa, prowadzona w obiektach, wypożyczalnie sprzętu sportowego, a

także parki rozrywki, terenowe urządzenia sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne;

- 17) transport - działalność związana z przewozem, magazynowaniem, importem i eksportem różnorodnych materiałów produktów, wynajem sprzętu i maszyn ogólnego i specjalnego przeznaczenia np. środków transportu, maszyn budowlanych, rolniczych, przemysłowych itp., obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych w tym: warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
- 18) nauka - działalność szkół wyższych, instytucji naukowo - badawczych, działalność projektowo - wdrożeniowa w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne wraz z obiektami towarzyszącymi i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) obiekty kongresowe i konferencyjne - obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 20) obiekty imprez plenerowych - obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 21) służba zdrowia - działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, w tym działalność szpitali, przychodni, poradni lekarskich, a także instytucji i placówek opieki społecznej, np. domów pomocy społecznej, domów dziecka, pogotowia opiekuńczego itp. oraz stacji sanitarno - epidemiologicznych, stacji ratownictwa medycznego, aptek i tym podobne nie należące do innych kategorii przeznaczenia terenu,
- 22) sprzedaż detaliczna paliw;
- 23) ulice;
- 24) uprawy polowe i szklarniowe;
- 25) ciągi pieszo-jezdne - pasy drogowe przeznaczone do ruchu pojazdów i ruchu pieszych, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 26) zieleń urządzona;
- 27) zieleń parkowa;
- 28) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 29) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego - obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 30) wody powierzchniowe - rozumie się przez to zbiorniki i ciek wodne.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni, obiekty małej architektury i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz takich jak: zakłady odzysku, unieszkodliwiania odpadów i instalacji do produkcji betonu;
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych i opadowych do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki poprzez: drenarz, studnie chłonne itp.;
- 4) przeprowadzenie badań geotechnicznych przed budową dróg oraz posadowieniem budynków dla terenów po Cukrowni: U/US7, U/US8, P9, P10, P11, P/U12a, P/U12b, P/U13 i ZR21;
- 5) wyznaczenie standardów akustycznych, określonych przepisami szczególnymi, dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4 jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) przeznaczenie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni;
- 7) wyznacza się granice obszaru obejmującego tereny: U/US7, U/US8, P9, P10, P11, P/U12a, P/U12b, P/U13, ZR21, WS23, WS24, WS25 i ZR28 w którym obowiązuje przeprowadzenie rehabilitacji.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w strefie o której mowa w pkt 1), ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor winien zlecić prace archeologiczne archeologowi lub uprawnionej jednostce archeologicznej i wspólnie z nią złożyć do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu wniosek na

wykonywanie prac archeologicznych podczas inwestycji, na które WWKZ wyda stosowne pozwolenie zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 3) na obszarze objętym planem wprowadza się ścisłą strefę ochrony konserwatorskiej zespołu willi dyrektora wraz z parkiem i budynku administracyjnego cukrowni wraz z otoczeniem na terenach oznaczonych symbolami ZP22, MW/U1 (w granicach wpisu do rejestru zabytków) i 3KD-L oraz zespołu budynków mieszkalnych garbarni na terenach oznaczonych symbolami MW/U3 i MW/U4; wszelkie prace realizowane w granicach terenów oznaczonych symbolami ZP22, MW/U1 i 3KD-L oraz w budynkach znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami MW/U3 i MW/U4 wymagają pozwolenia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków;
- 4) na obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolami MW/U1 (poza granicami wpisu do rejestru zabytków), ZD16, KK27, MW/U2, MW/U3, MW/U4, P/U15, P/U14, 1KDW, U5, U6, P9 i P10; wszelkie prace planowane do realizacji w wyznaczonych obszarach, w tym przy znajdujących się tamże budynkach historycznych, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków za pośrednictwem organu administracji architektoniczno-budowlanej;
- 5) prace prowadzone w obszarze ZP 22 wymagają zintegrowania z pozostałą częścią zabytkowego parku, usytuowanego na terenie przyległym od północy;
- 6) w zagospodarowaniu terenów w granicach historycznych zespołów cukrowni i garbarni należy respektować historyczny układ przestrzenny, w tym powiązania zespołów z otoczeniem oraz charakter architektoniczny zabudowy historycznej;
- 7) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem P 10 wymaga odtworzenia historycznego zagospodarowania w zakresie określonym obowiązującymi liniami zabudowy; nowe obiekty nie powinny odtwarzać architektury historycznej, lecz we współczesnej formie harmonijnie nawiązywać do charakteru przemysłowego miejsca;
- 8) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami MW/U3 i MW/U4 respektować należy historyczną strukturę przestrzenno-architektoniczną istniejącego tutaj zabytkowego zespołu zabudowy, ponadto nowe budynki winny w zakresie form architektonicznych harmonizować z zabytkowym otoczeniem;
- 9) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami MW/U1, MW/U2, P/U15, P/U14, U5 nowa zabudowa winna harmonizować z

zabytkowym otoczeniem, ze szczególnym akcentem położonym na ulicę Wrzesińską, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami MW/U2, MW/U3, MW/U4 i P/U15 także na ulicę Pstrowskiego;

- 10) w budynkach wskazywanych do ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają bryła, forma dachu, kompozycja elewacji, historyczny wystrój architektoniczny elewacji, a także historyczne elementy wyposażenia i wystroju wewnętrznego, zaś w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków także dyspozycja przestrzenna wewnątrz;
- 11) ochronie konserwatorskiej podlega torowisko Gnieźnieńskiej Kolei Dojazdowej (wąskotorowej);
- 12) ochronie konserwatorskiej podlega zieleń komponowana w formie alei w ciągu ulicy Wrzesińskiej, park towarzyszący willi dyrektora oraz zieleń towarzysząca budynkowi dyrekcji zespołu cukrowni przy ulicy Wrzesińskiej.

**§ 7. 1.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-rowerowych.
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działek poszczególnych inwestorów.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej, w tym handel, finanse, gastronomia i obsługa firm - 20 miejsc postojowych na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla obiektów edukacji - 2 miejsca postojowe na 2 oddziały dla przedszkoli lub na izbę lekcyjną dla szkół,
  - d) dla nauki - 25 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - e) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych - 25 miejsc postojowych 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - f) dla obiektów służby zdrowia - 10 miejsc postojowych na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla obiektów kultury oraz sportu i rekreacji - 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,



- h) dla obiektów turystyki - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych,
  - i) dla galerii i obiektów wystawowych - 10 miejsc postojowych na 100 zwiedzających lub 5 stanowisk na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla transportu - 15 miejsc postojowych na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla obiektów produkcyjnych - 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się następujące rodzaje obiektów do parkowania pojazdów:
- a) parkingi wbudowane,
  - b) parkingi samodzielne wielostanowiskowe otwarte lub zamknięte,
  - c) garaż indywidualny,
  - d) parkingi terenowe otwarte,
  - e) parkingi dla rowerów,
- o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
3. Obowiązują minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 dla obiektów budowlanych:
- 1) przeznaczonych na pobyt ludzi:
    - a) jednokondygnacyjnych - 30 m;
    - b) wielokondygnacyjnych - 40 m;
  - 2) nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 25 m.

**§ 8.** 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających pasów drogowych;
- 2) projektowany układ poszczególnych sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających pasów drogowych;
- 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami, o których mowa w rozdziale 2;
- 5) realizacja kompleksowego uzbrojenia technicznego w ramach budowy układu komunikacyjnego;
- 6) demontaż wszystkich nieczynnych istniejących sieci uzbrojenia technicznego wraz z modernizacją, przebudową lub budową układu

komunikacyjnego;

7) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się - zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej z ogólnodostępnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych po ich podczyszczeniu do istniejących zbiorników wód powierzchniowych lub sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i innych związków chemicznych oraz zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków opadowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się - dostawę z rozdzielczej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu;
- 3) powiązanie linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 z istniejącą siecią średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) jako podstawowe zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej;
- 2) zakaz lokalizacji dodatkowych, punktowych emitorów zanieczyszczeń do środowiska;
- 3) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 4) likwidację lub modernizację lokalnych kotłowni o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego oraz

stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

9. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) przyłączenie do sieci telefonicznej;
- 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 3) zakaz lokalizacji stacji przekaźnikowych radiotelekomunikacyjnych na terenach zabudowy mieszkaniowej.

**§ 9.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 30%.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia dla terenów**

**§ 10.** 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U1, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) finanse;
  - b) gastronomia;
  - c) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, w formie usług wbudowanych na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z wyłączeniem budynków wskazywanych do ochrony konserwatorskiej;
  - d) kultura.
  - e) obsługa firm;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) minimalna wysokość zabudowy 6 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) minimalna wysokość zabudowy nie dotyczy istniejących budynków;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 6) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 7) niezależne wejścia do części mieszkalnych i usługowych;

- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla obiektów lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy od strony terenu 3KD-L;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych;
- 11) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szpalery drzew jak na rysunku planu,
- 2) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych i dostawczych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży indywidualnych;
- 4) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 40% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego pod adresem ul. Wrzesińska 28;
- 2) ochrona konserwatorska budynku i zieleni komponowanej, oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych pod adresem ul. Wrzesińska 28;
- 3) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 3KD-L;
- 2) dopuszcza się dojazd od ul. Wrzesińskiej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi i zarządzającego ruchem.

**§ 11.** 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U2, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:

a) finanse;

b) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1.000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem budynku wskazywanego do ochrony konserwatorskiej,

c) obsługa firm.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) suma długości zabudowy na obowiązującej linii zabudowy co najmniej 80% długości tej linii, w granicach działki lub działek, na których jest sytuowana;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 4) minimalna wysokość zabudowy 6 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 6) dachy strome o kącie nachylenia połąci od 35° do 45°;
- 7) zakaz lokalizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust 1 pkt 1 na pierwszej kondygnacji naziemnej od strony ul. Wrzesińskiej;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 10) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szpaler drzew jak na rysunku planu;
- 2) pas zieleni ochronnej jak na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych i dostawczych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży indywidualnych;
- 5) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 40% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynku, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego pod adresem ul. Pstrowskiego 14;
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie

dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 2KD-D.

**§ 12.** 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U3, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) finanse,
  - b) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup> jako usługi wbudowane w parterze, z wyłączeniem budynku wskazywanego do ochrony konserwatorskiej;
  - c) obsługa firm,
  - d) nauka,
  - e) kultura,
  - f) gastronomia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) minimalna wysokość zabudowy 6 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 5) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 8) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych i dostawczych;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży indywidualnych;
- 3) udział powierzchni przeznaczanej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 40% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące

ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego pod adresem ul. Pstrowskiego 13;
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenów ulicy 2KD-D i drogi 1KDW.

**§ 13.** 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U4 dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 3) zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) finanse,
  - b) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup> jako usługi wbudowane w parterze, z wyłączeniem budynku wskazywanego do ochrony konserwatorskiej,
  - c) obsługa firm,
  - d) nauka,
  - e) kultura,
  - f) gastronomia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) minimalna wysokość zabudowy 6 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 5) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 8) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych i dostawczych;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży indywidualnych;
- 3) udział powierzchni przeznaczanej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki lub działek,

na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 40% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego pod adresem ul. Pstrowskiego 15,
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenów ulicy 2KD-D i drogi 1KDW.

**§ 14.** 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U5, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) finanse;
- 2) gastronomia;
- 3) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1.000 m<sup>2</sup>;
- 4) kultura;
- 5) obsługa firm;
- 6) służba zdrowia;
- 7) turystyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) minimalna wysokość zabudowy 7 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- 5) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych;
- 8) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) staranne wyeksponowanie obiektów od strony ul. Wrzesińskiej;
- 2) zastosowanie na elewacji frontowej materiałów nawiązujących



formą i kolorystyką do elewacji historycznej zabudowy zespołu koszar przy ul. Wrzesińskiej;

- 3) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych i dostawczych;
- 4) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej zawarte w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 1KD-L.

**§ 15.** 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U6, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) finanse;
- 2) gastronomia;
- 3) kultura;
- 4) obsługa firm;
- 5) służba zdrowia;
- 6) turystyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) dla przeznaczenia o których mowa w ust 1 - lokalizacja wyłącznie w istniejącym budynku;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych;
- 4) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynku oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego pod adresem ul. Wrzesińska 58;

2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 1KD-L.

**§ 16.** 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/US7, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe:

- b) administracja,
- c) finanse,
- d) kultura,
- e) nauka,
- f) turystyka,
- g) wypoczynek.

2) uzupełniające:

- a) apartamenty mieszkalne - zlokalizowane powyżej kondygnacji parterowej,
- b) gastronomia,
- c) obsługa firm,
- d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- e) służba zdrowia - zlokalizowane powyżej kondygnacji parterowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) staranne osłonięcie otwartych placów dostawczych obiektami kubaturowymi lub pasami zieleni ochronnej w formie żywopłotów.
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 50% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) wielkość projektowanej do wydzielenia działki gruntu nie mniejsza niż 0,4 ha; dopuszcza się działki mniejsze pod warunkiem gdy jest to wydzielona droga wewnętrzna lub wydzielona działka dla

urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;

- 2) wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do terenu ulicy oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-L.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 30% w stosunku do powierzchni działki.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 2KD-L.

**§ 17.** 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/US8, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) administracja,
  - b) finanse,
  - c) kultura,
  - d) nauka,
  - e) turystyka,
  - f) wypoczynek.
- 2) uzupełniające:
  - a) gastronomia,
  - b) obsługa firm,
  - c) obiekty kongresowe i konferencyjne,
  - d) służba zdrowia - zlokalizowana powyżej kondygnacji parterowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) staranne osłonięcie otwartych placów dostawczych obiektami kubaturowymi lub pasami zieleni ochronnej w formie żywopłotów;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 50% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące

ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) wielkość projektowanej do wydzielenia działki gruntu nie mniejsza niż 0,4 ha; dopuszcza się działki mniejsze pod warunkiem gdy jest to wydzielona droga wewnętrzna lub wydzielona działka dla urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 2) wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-L

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 30% w stosunku do powierzchni działki.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 2KD-L.

**§ 18.** 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P9, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - 1) finanse,
  - 2) nauka,
  - 3) produkcja i budownictwo,
  - 4) targi,
  - 5) transport,
- 2) uzupełniające:
  - a) administracja,
  - b) obsługa firm,
  - c) służba zdrowia - przeznaczona dla osób związanych z działalnością na danym terenie,
  - d) wypoczynek - przeznaczony dla osób związanych z działalnością na danym terenie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym 50 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;

6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem;
- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynku magazynowego oznaczonego na rysunku planu;
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 2KD-L i 3KD-D.

**§ 19.** 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P10, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) finanse,
  - b) nauka,
  - c) produkcja i budownictwo,
  - d) targi,
  - e) transport,
- 2) uzupełniające:
  - a) administracja,
  - b) obsługa firm,
  - c) służba zdrowia - przeznaczona dla osób związanych z działalnością na danym terenie,
  - d) wypoczynek - przeznaczony dla osób związanych z działalnością

na danym terenie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) suma długości zabudowy na obowiązującej linii zabudowy co najmniej 80% długości tej linii, w granicach działki lub działek, na których jest sytuowana;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym 50 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) szczególne wymagania architektoniczne dla obiektów lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy od strony terenu ZP22, 3KD-L i MW/U1;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem;
- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej wymienione w §6.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 2KD-L.

**§ 20.** 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P11, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) finanse,
  - b) nauka,
  - c) produkcja i budownictwo,
  - d) targi,
  - e) transport.
- 2) uzupełniające:
  - a) administracja,
  - b) obsługa firm,
  - c) służba zdrowia - przeznaczona dla osób związanych z działalnością na danym terenie,
  - d) wypoczynek - przeznaczony dla osób związanych z działalnością na danym terenie.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość 12 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym 50 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szpaler drzew jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenów ulic 1KD-L i 2KD-L.

**§ 21.** 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U12a i P/U12b, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) administracja,
  - b) finanse,
  - c) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nauka,
  - e) produkcja i budownictwo,
  - f) sprzedaż detaliczna paliw,
  - g) targi,
  - h) transport;

- 2) uzupełniające:
  - a) gastronomia,
  - b) handel hurtowy nie wymagający otwartych placów składowych,
  - c) obsługa firm.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym 50 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem;
- 3) udział powierzchni przeznaczanej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu P/U12a od terenów ulic 1KD-L i 1KD-D;



2) dla terenu P/U12b od terenu ulicy 1KD-L.

**§ 22.** 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U13, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) administracja,
- b) finanse,
- c) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1.000 m<sup>2</sup>,
- d) nauka,
- e) produkcja i budownictwo,
- f) sprzedaż detaliczna paliw,
- g) targi,
- h) transport;

2) uzupełniające:

- a) gastronomia,
- b) handel hurtowy nie wymagający otwartych placów składowych,
- c) obsługa firm.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 dla obiektów budowlanych, określone w §7 ust. 3;
- 3) maksymalna wysokość 15 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym 50 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem;
- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące

ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla przeznaczenia o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. f - wyłącznie od terenu ulicy 1KD-L,
  - b) dla pozostałych przeznaczeń - od terenów ulic 1KD-L i 1KD-D;
- 2) obowiązek uzgodnienia z administratorem drogi krajowej nr 15 przebudowy włączenia terenu ulicy 1KD-L do ulicy 1KD-G.

**§ 23.** 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U14, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) administracja,
  - b) finanse,
  - c) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nauka,
  - e) produkcja i budownictwo,
  - f) targi,
  - g) transport,
- 2) uzupełniające:
  - a) gastronomia,
  - b) handel hurtowy nie wymagający otwartych placów składowych,
  - c) obsługa firm,
  - d) turystyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość 15 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym 50 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem;
- 3) szpaler drzew jak na rysunku planu,
- 4) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska budynków zespołu dawnej garbarni oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych pod adresem ul. Wrzesińska 56/74;
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenów ulic 1KD-L, 2KD-D i 1KD-W;
- 2) dopuszcza się dojazd od ul. Wrzesińskiej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi i zarządzającego ruchem.

**§ 24.** 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U 15, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe
  - a) administracja,
  - b) finanse,
  - c) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nauka,
  - e) produkcja i budownictwo,
  - f) targi,
  - g) transport,
- 2) uzupełniające:
  - a) gastronomia,

- b) handel hurtowy nie wymagający otwartych placów składowych,
- c) obsługa firm,
- d) turystyka,
- e) kultura.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) minimalna wysokość 6 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) minimalna wysokość nie dotyczy obiektów istniejących;
- 5) maksymalna wysokość 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość dla elementów związanych z technologią budowlaną takich jak: maszty, kominy oraz urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym 50 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) staranne wyeksponowanie obiektów od strony ul. Wrzesińskiej;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem;
- 3) szpaler drzew jak na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej wymienione w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenów ulic 2KD-D i 1KD-W.

**§ 25.** 1. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD16, dopuszcza się przeznaczenie - ogrody

działkowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji z wyjątkiem podstawowych urządzeń pracowniczego ogrodu działkowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu - szpaler drzew jak na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ochrony i kształtowania środowiska - zakaz lokalizacji punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej wymienione w §6.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 2KD-L i poprzez teren KK27;
- 2) dopuszcza się dojazd od ul. Wrzesińskiej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi i zarządzającego ruchem;
- 3) urządzenie miejsc postojowych w formie parkingu terenowego, odkrytego do 30 stanowisk.

**§ 26.** 1. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD17, dopuszcza się przeznaczenie - ogrody działkowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji z wyjątkiem podstawowych urządzeń pracowniczego ogrodu działkowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym wysoką i zimozieloną, o szerokości co najmniej 10 m, wyznaczony jak na rysunku planu;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 2) nakaz wykonania obudowy biologicznej Strugi Gnieźnieńskiej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenów ulic 1KD-L i 1KD-D;
- 2) urządzenie miejsc postojowych w formie parkingu terenowego odkrytego do 30 stanowisk.

**§ 27.** 1. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD18, dopuszcza się przeznaczenie - ogrody działkowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji z wyjątkiem podstawowych urządzeń pracowniczego ogrodu działkowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu - szpaler drzew jak na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska - zakaz lokalizacji punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-PJ;
- 2) urządzenie miejsc postojowych w formie parkingu terenowego odkrytego do 20 stanowisk.

**§ 28.** 1. Dla terenów zieleni leśnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL19 i ZL20, dopuszcza się przeznaczenie - las.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji z wyjątkiem służących gospodarce leśnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu - zalesienie i zakrzewienie.

**§ 29.** 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZR21, dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe: zieleni urządzona,
- 2) uzupełniające:
  - a) gastronomia,
  - b) obiekty imprez plenerowych,
  - c) wypoczynek,
  - d) uprawy polowe i szklarniowe,
  - e) wody powierzchniowe;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące

ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wznoszenia budynków za wyjątkiem przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit a do c:
  - a) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 5% całkowitej powierzchni działki lub działek, zajmowanych przez przeznaczenie podstawowe;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 3) uprawy polowe i szklarniowe dopuszcza się wyłącznie poza granicą obszaru wymagającego rehabilitacji, o którym mowa w §5, pkt 7;
- 4) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 5) urządzenie boisk, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci;
- 6) urządzenie tras spacerowych i rowerowych, w tym trasy łączącej teren ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ z terenem ulicy 2KD-L;
- 7) szpaler drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;
- 8) podwyższenie walorów krajobrazowych poprzez komponowane nasadzenia zieleni z uwzględnieniem istniejącego, wartościowego drzewostanu;
- 9) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przeprowadzenie rekultywacji w kierunku przeznaczenia pod zielenią urządzoną i rekreację;
- 2) dopuszcza się udrożnienie przepływu przez zbiorniki wodne: WS23, WS24, WS25 i WS26 oraz ich połączenie z naturalnym systemem wód powierzchniowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) obsługa komunikacyjna od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L;
- 2) urządzenie miejsc postojowych w formie parkingu terenowego odkrytego do 50 stanowisk.

**§ 30.** 1. Dla terenu zieleni parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP22, dopuszcza się przeznaczenia:

- 1) podstawowe - zielenią parkową;
- 2) uzupełniające:
  - a) gastronomia,
  - b) obsługa firm,

c) wypoczynek,

d) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla przeznaczenia podstawowego:

a) zakaz wznoszenia budynków,

b) komponowane nasadzenia zieleni z podporządkowaniem historycznej kompozycji parku,

c) lokalizacja obiektów małej architektury wyłącznie o charakterze parkowym;

2) dla przeznaczenia uzupełniającego - lokalizacja wyłącznie w istniejącym budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ochrony i kształtowania środowiska - ustalenia, o których mowa w §5;

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ochrona konserwatorska zespołu willi dyrektora cukrowni wraz z parkiem, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane pod adresem ul. Wrzesińska 24/26;

2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulicy 3KD-L.

**§ 31.** 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS23, WS24, WS25 i WS26, dopuszcza się przeznaczenie - wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz pomostów i kładek służących realizacji przeznaczeń ustalonych dla terenu ZR21.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu - obowiązek urządzenia zbiornika wodnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

1) ustalenia o których mowa w §5;



- 2) zakaz odprowadzania wprost do zbiorników wód z nawierzchni terenów komunikacyjnych bez oczyszczenia z substancji ropopochodnych i zawiesin;
- 3) przeprowadzenie rekultywacji w kierunku przywrócenia naturalnych funkcji środowiskotwórczych oraz wykorzystania zbiorników do celów rekreacyjnych, polegającej na usunięciu betonowego nabrzeża oraz oczyszczeniu zbiorników wodnych w terenach WS23, WS24 i WS25.

**§ 32.** 1. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK27, dopuszcza się przeznaczenie - linia kolejowa wąskotorowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m;
- 2) zakaz zabudowy nie związanej z linią kolejową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska torowiska Gnieźnieńskiej Kolei Dojazdowej (wąskotorowej);
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie dotyczące systemu transportowego - obsługa komunikacyjna od terenu ulic 2KDL i 3KD-L.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 33.** 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZR28, dopuszcza się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) zieleni parkowa;
- 2) uzupełniające - wody powierzchniowe;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ochrony i kształtowania środowiska - obowiązuje przeprowadzenie renaturyzacji Strugi Gnieźnieńskiej polegającej na odkryciu i przywróceniu dawnego przebiegu cieku oraz urządzeniu obudowy biologicznej w formie zadrzewień i zakrzewień.

**§ 34.** 1. Dla terenu ulicy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-G, ustala się przeznaczenie - ulica klasy głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 40 m z lokalnymi poszerzeniami przy skrzyżowaniach;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) ścieżka rowerowa;
- 4) obustronny szpaler drzew.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 35.** 1. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-L, dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 20 m, z lokalnym poszerzeniem jak na rysunku planu;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 36.** 1. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-L, dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu;
- 2) co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 37.** 1. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-L, dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu.
- 2) obustronne chodniki;

3) zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska działek wpisanych do rejestru zabytków, ze wskazanymi do ochrony konserwatorskiej elementami zieleni komponowanej towarzyszącej budynkowi dyrekcji zespołu cukrowni;
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 38.** 1. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-D, dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
- 2) chodniki, zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 3) ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 39.** 1. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-D, dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 do 12 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 40.** 1. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-D, dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

- 2) obustronne chodniki;
- 3) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

**§ 41.** 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW, dopuszcza się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) chodniki, zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.
- 3) droga zakończona placami do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochrona konserwatorska obiektu wartowni należącego do zespołu dawnej garbarni, oznaczonego na rysunku planu, zlokalizowanego pod adresem ul. Wrzesińska 56/74;
- 2) ustalenia dotyczące zakresu i formy ochrony konserwatorskiej o których mowa w §6.

**§ 42.** 1. Dla terenu komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPJ, dopuszcza się przeznaczenie - ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych w niezbędnym zakresie.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 43.** Tereny objęte niniejszym opracowaniem zostały przeznaczone na cele nierolnicze we wcześniejszych planach

**§ 44.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Gniezna.

**§ 45.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU "CUKROWNI" W GNIEŹNIE**

grafika

### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU "CUKROWNI" W GNIEŹNIE**

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

**§ 1.** Uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 26.07.2007 r. do 28.08.2007 r.

1. Uwaga wniesiona przez ITE - Polska Telefonía Cyfrowa Sp. Z o.o.

Treść uwagi: wnosi się o zmianę zapisów dotyczących telefonii komórkowej, tak, aby inwestycje te mogły być dopuszczone na obszarach usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych w obszarze planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji stacji bazowych na terenach mieszkaniowych.

Uzasadnienie:

Część uwagi dotycząca lokalizacji ww. inwestycji na pozostałych terenach (usługowych i produkcyjnych) jest bezprzedmiotowa, ponieważ taka możliwość istnieje i tak została zapisana w ustaleniach planu. Wnioskujący błędnie zinterpretował zapis §5 pkt 1 mówiący o tym, że zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko tych,

które obligatoryjnie wymagają sporządzenia takiego raportu, natomiast zakaz lokalizacji dotyczący tych, które mogą wymagać sporządzenia raportu, dotyczy jedynie: zakładów odzysku, unieszkodliwiania odpadów i instalacji do produkcji betonu.

2. Uwaga wniesiona przez Gnieźnieńską Wyższą Szkołę Humanistyczno-Menedżerską "Milenium".

Treść uwagi: wnosi się o

- 1) dokładne określenie w §6, pkt 2 numerów działek dla których obowiązkowo należy prowadzić badania archeologiczne;
- 2) przypisanie części działek nr 1/38 i 1/18 do terenu P/U 14 i P/U 15 i przeznaczenie ich pod naukę, edukację, kulturę, gastronomię oraz funkcję mieszkalną w formie akademika;
- 3) dopisanie w §8, ust. 4 pkt 3 "nie dotyczy istniejących przyłączy";
- 4) zmiana lub likwidacja zapisu w §23 i §24, ust. 2 pkt 2 dot. kształtowania linii zabudowy;
- 5) określenie że zapisy w §23 i §24 ust. 3 pkt 1, 2 i 3, nie dotyczą przeznaczeń takich jak edukacja, kultura, gastronomia, akademiki;
- 6) dopisanie w §23 ust. 4 pkt 2: "dla działki o większym zainwestowaniu niż 80% ustala się powierzchnię biologicznie czynną na 5%";
- 7) dopisanie w §24 ust. 2 pkt 4: "minimalna wysokość 6m, dla budynków wolnostojących nowych";
- 8) zmianę w §24 ust. 2 pkt 5, maksymalnej wysokości na 15 m;
- 9) dopisanie w §40 ust. 1: "za zgodą właściciela terenu można dokonać częściowej likwidacji drogi wewnętrznej. Teren po likwidacji przejmuje przeznaczenie działek sąsiednich";
- 10) nie wprowadzanie linii zabudowy na działce nr 1/18, w płd. części terenu P/U 15;
- 11) nie prowadzenie linii zabudowy po budynku tylko odsuniecie jej od budynku o 2 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części dotyczącej punktów: 2, 4, 7 i 11.

Uzasadnienie:

- 1) brak możliwości wskazania w ustaleniach planu odniesienia do numerów konkretnych działek ze względu na brak delegacji prawnej dla takich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) na skutek uwagi złożonej do projektu planu dopisuje się w terenach MW/U 3 i MW/U 4 możliwość prowadzenia działalności takich jak nauka, gastronomia, kultura oraz funkcji mieszkalnej

w formie akademika; działalności te będą pożądanym uzupełnieniem wśród przeznaczeń do jakich przedmiotowy teren, z uwagi na sąsiedztwo istniejącej szkoły wyższej, jest predysponowany; nie uwzględnia się natomiast wprowadzenia przeznaczenia edukacja, (które to i tak nie realizowałoby głównej działalności wnioskującego, czyli szkolnictwa wyższego) ze względu na niekorzystne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne otoczenia - bliskość istniejącego zagospodarowania produkcyjno-usługowego; w związku z powyższym, oraz zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna nie uwzględnia się również wniosku przypisania części działek nr 1/38 i 1/18 do terenów P/U 14 i P/U 15;

- 3) wniosek o dopisanie w §8, ust. 4 pkt 3 "nie dotyczy istniejących przyłączy" jest bezprzedmiotowy, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, także ustalenia określone w planie, w tym przypadku dotyczące infrastruktury technicznej, nie skutkują likwidacją ani zmianą istniejących już przyłączy;
- 4) na skutek uwagi złożonej do projektu planu w ustaleniach dla terenów P/U 14 i P/U 15 likwiduje się zapis mówiący o tym, że suma długości zabudowy na obowiązującej linii zabudowy, co najmniej 80% długości tej linii, w granicach działki lub działek, na których jest sytuowana;
- 5) wprowadzenie zapisów uzależniających realizację pasa zieleni ochronnej w zależności od funkcji dopuszczanej na danym terenie uznaje się za nieuzasadnione z uwagi na podstawowe przeznaczenie jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa w terenach MW/U 3 i MW/U 4; pas zieleni ochronnej stanowi strefę buforową od wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej terenów P/U 14 i P/U 15 bez względu na ich dotychczasowe zainwestowanie; ponadto pas zieleni ochronnej, w formie szpaleru drzew, stanowi zamknięcie kompozycyjne historycznego założenia urbanistycznego obiektów wpisanych do rejestru zabytków przy ul. Pstrowskiego 13 i 15;
- 6) Prezydent Miasta sporządza projekt miejscowego planu, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna; wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wnioskowane w uwadze, znacząco odbiegają od wskaźników zapisanych w studium;

- 7) na skutek uwagi złożonej do projektu planu, w ustaleniach dla terenu P/U 15, zmienia się zapis o minimalnej wysokości zabudowy dla obiektów istniejących;
  - 8) wnioski konserwatorskie oraz w konsekwencji odpowiednie uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi, dotyczące wysokości budynków, powodują takie a nie inne gabaryty obiektów ustalone w planie;
  - 9) wnioskowany zapis o możliwości likwidacji drogi wewnętrznej stoi w sprzeczności z przyjętymi w planie zasadami obsługi komunikacyjnej dla terenów P/U 14 i P/U 15 oraz przepisami odrębnymi;
  - 10) wnioski konserwatorskie oraz w konsekwencji odpowiednie uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi, dotyczące kształtowania linii zabudowy, powodują taki a nie inny przebieg linii zabudowy ustalony w planie;
  - 11) na skutek złożonej uwagi do projektu planu uściślono zapisy definicji obowiązującej linii zabudowy, pozwalające na cofnięcie przed bądź wysunięcie poza nią, takich elementów obiektu jak: okapy, wykusze, balkony, schody zewnętrzne itd.
3. Uwaga wniesiona przez Włodzimierza Pełczyńskiego.  
Treść uwagi: przeznaczenie części nieruchomości znajdującej się w terenie ZR 21 pod wykorzystanie rolnicze z możliwością realizacji zabudowy szklarniowej, oraz ewentualne przeznaczenie pod zieleń pasa o szerokości 10 m wzdłuż zachodniej i południowej strony działki.  
Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.  
Uzasadnienie: wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia tzn. sadów i upraw szklarniowych na przedmiotowym obszarze nie rodzi konfliktów przestrzennych z innymi przeznaczeniami zapisanymi w terenie ZR 21.
4. Uwaga wniesiona przez: Jarosława Siwkę.  
Treść uwagi: wniosek o dopisanie w ustaleniach dla terenu P/U 14 funkcji usług hotelarskich.  
Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.  
Uzasadnienie: wprowadzenie wnioskowanego przeznaczenia jest zgodne z ustaleniami Studium na przedmiotowym obszarze i nie rodzi konfliktów przestrzennych z innymi przeznaczeniami



zapisanymi w terenie P/U 14; będzie pożądanym uzupełnieniem szerokiego wachlarza funkcji usługowych, do jakich przedmiotowy teren jest predysponowany.

5. Uwaga wniesiona przez Grażynę i Zygryda Słomowiczów.

Treść uwagi: wniosek o dopisanie w §24 przeznaczenia sprzedaż detaliczna paliw Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: przedmiotowy teren sąsiaduje, poprzez ulicę 2KD-D, z planowanymi terenami mieszkaniowo-usługowymi MW/U 2, które razem z terenami MW/U 3 i MW/U 4, zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna, będą stanowić enklawę zabudowy mieszkaniowej wśród zabudowy produkcyjno-usługowej; lokalizacja stacji paliw naprzeciwko zabudowy mieszkaniowej powodowałaby konflikty przestrzenne i wpływałyby niekorzystnie na warunki zamieszkiwania; ponadto, w przypadku lokalizacji wnioskowanej stacji paliw, obowiązująca linia zabudowy wyznaczona wzdłuż ul. Pstrowskiego, jako wynik konsultacji i uzgodnień z Konserwatorem Miejskim byłaby nie możliwa do realizacji ze względu na gabaryty i uwarunkowania techniczne tego typu obiektów.

**§ 2.** Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie zmiany, wynikające z uwzględnienia uwag, nie powodują istotnych korekt w zakresie ustaleń planu oraz przyjętych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Zmiany te nie mają również wpływu na przedmiot zebranych do planu opinii i uzgodnień.

**§ 3.** Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego (pismo Nr NK. I - 10.0911 - 321/07 z dnia 12.12.2007 r.) stwierdziło nieważność uchwały Nr XIII/144/2007 Rady Miasta Gniezna z dnia 24.10.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni". W orzeczeniu stwierdzono istotne naruszenie zasad sporządzania planu.

**§ 4.** Uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 12.02.2008 r. do 12.03.2008 r.

1. Uwaga wniesiona przez Pfeifer & Langen Polska S.A.

Treść uwagi: wnosi się o zmianę zapisów projektu planu dla terenu MW/U2 w zakresie:

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16m,
- 2) wprowadzenia kąta nachylenia połaci dachów od 10 do 45

stopni.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w planie miejscowym ustala się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Parametry dotyczące kąta nachylenia połaci dachów oraz maksymalnej wysokości obiektów określone w planie, wynikają z wniosków konserwatorskich oraz stosownych, wymaganych ww. ustawą uzgodnień ze służbami konserwatorskimi i jako takie nie mogą ulec zmianie.

2. Uwaga wniesiona przez Pfeifer & Langen Polska S.A

Treść uwagi: wnosi się o wprowadzenie w obszarach oznaczonych symbolami U/US7 i U/US8 przeznaczeń takich jak: handel detaliczny, apartamenty mieszkalne, gastronomia, obiekty kongresowe, służba zdrowia, itp.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Prezydent Miasta sporządza projekt miejscowego planu, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna. Wprowadzenie w przedmiotowych terenach przeznaczenia handel detaliczny jest niezgodne z zapisami studium. W przypadku pozostałych przeznaczeń takich jak: apartamenty mieszkalne, gastronomia, obiekty kongresowe i służba zdrowia uwaga jest bezprzedmiotowa ponieważ są one dopuszczone w projekcie planu w terenach U/US7 i U/US8.

**§ 5.** Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie zmiany, wynikające z uwzględnienia uwag, nie powodują istotnych korekt w zakresie ustaleń planu oraz przyjętych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Zmiany te nie mają również wpływu na przedmiot zebranych do planu opinii i uzgodnień.

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE**

**REALIZACJI, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W  
MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  
"CUKROWNI" W GNIEŹNIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
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 Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego 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 gminy - 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.