

Wielk.2009.157.2693

2009.09.26 zm.wyn.z

Wielk.2012.1718 pkt 1

**UCHWAŁA Nr XXXVII/430/2009
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 22 czerwca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej
osiedla Konikowo w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 26 sierpnia 2009 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 zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna" - uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej osiedla Konikowo.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: ulica F.D.Roosevelta, linia kolejowa relacji Gniezno-Nakło, ulica Konikowo, Aleje K. Marcinkowskiego, ulica Parkowa, ulica J. Matejki, ulica J. Słowackiego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, opracowany w skali 1:1.000 i zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej osiedla Konikowo w Gnieźnie" stanowiący część graficzną planu, zwany dalej rysunkiem;

- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia symetrycznych względem kalenicy połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; nie dotyczy ona takich części i elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której powinno się znajdować co najmniej 60% długości ściany frontowej budynku;
- 5) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów;
- 7) powierzchni zieleni - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną, pokrytą roślinnością trawiastą, zakrzewioną, zadrzewioną lub urządzoną jako oczka wodne;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc

wykonywania działalności;

- 12) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, lub informacji turystycznej;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 14) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie powodujące uciążliwości, o których mowa w pkt 14;
- 16) zadrzewieniach i zakrzewieniach - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 17) zasadach akustyki architektonicznej - należy przez to rozumieć projektowanie rozkładu pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w taki sposób, aby ponadnormatywne oddziaływanie hałasu komunikacyjnego w środowisku zewnętrznym było jak najmniej dokuczliwe i aby zachowany został określony w Polskich Normach standard akustyczny;
- 18) zasadach akustyki budowlanej - należy przez to rozumieć wymaganą przepisami odrębnymi izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych;
- 19) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone o zwartej strukturze albo formowane w kształcie pasów lub szpalerów, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu oraz zadrzewienia alejowe.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu przedstawionymi na rysunku są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
- 6) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) obrys istniejących budynków wielorodzinnych;
- 10) przeznaczenie terenów wraz z oznaczeniem liczbowo-literowym;
- 11) klasyfikacja dróg publicznych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. W planie określa się przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku liniami rozgraniczającymi.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN i 20MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami MW/U i 2MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem U/MN;
- 5) teren zabudowy usługowej oświaty, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem UO;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U i 3U;
- 7) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolami 1P, 2P, 3P i 4P;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 9) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D;
- 10) teren obiektów kanalizacyjnych, oznaczony na rysunku symbolem K.

W granicach opracowania planu występuje teren zamknięty,

oznaczony na rysunku planu symbolem TZ, dla którego nie określa się przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów i których nie dotyczą ustalenia zawarte w uchwale.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny:
 - a) reklam w sposób przesłaniający istotne elementy i detale architektoniczne elewacji budynków np.: portali i okien, balustrad, gzymsów itp.;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy oraz obiektów tymczasowych handlu sezonowego,
 - c) stacji transformatorowych, węzłów i stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, koncentratorów telefonicznych itp. urządzeń technicznych, w formie wolno stojących obiektów budowlanych we frontowej części działki,
 - d) elementów sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń napowietrznych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także zakaz lokalizacji wszelkich instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 2) zakaz o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 3) ochrona powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochrona wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zachowanie istniejących zbiorników wodnych na terenie ZP oraz rowów odwadniających przy ulicach Parkowej i Konikowej;
- 5) ochrona powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem przekształcenia istniejącego ukształtowania na

- terenie oznaczonym na rysunku symbolem ZP;
- 6) nakaz stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe z nawierzchni utwardzonych przed wprowadzeniem ich do zbiorników retencyjnych, rowów i kanalizacji deszczowej;
 - 7) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1MN-20MN i UO obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1M W, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, MW/U, 2MW/U i U/MN obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowych,
 - c) zastosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach mieszkalnych i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1MW, 2MW i MW/U w przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu emitowanego przez ruch komunikacyjny na ul. F.D. Roosevelta;
 - 9) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenach 2P, 3P i 2U od strony terenów mieszkaniowych o szerokości minimum 5 m;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji na terenach MW/U, 2MW/U, U/MN, 1U, 2U i 3U wyłącznie usług nieuciążliwych oraz nie generujących intensywnego ruchu samochodowego;
 - 11) uciążliwość funkcjonowania obiektów oraz instalacji na terenach 1P, 2P, 3P i 4P nie może wykraczać poza granice działek, na których jest prowadzona działalność produkcyjna i usługowa;
 - 12) zachowanie i adaptacja w zagospodarowaniu Parku Miejskiego istniejących zadrzewień i zakrzewień;
 - 13) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
 - 14) nakaz stosowania w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych, akceptujących warunki środowiska miejskiego, w ilości co najmniej 50% wszystkich zadrzewień i zakrzewień na działce.

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

- 1) wszelkie roboty budowlane realizowane w granicach strefy "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej wymagają pozwolenia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków;
- 2) nakaz zachowania i ochrony zabytku archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1358A - wczesnośredniowiecznego grodziska "Gnieźninek", oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) zakaz prowadzenia robót ziemnych i budowlanych w miejscu zabytkowym i w odległości 50 m od zabytku, w wyjątkiem prac badawczych i ratowniczych związanych z jego ochroną;
- 4) nakaz zgłaszania właściwym służbom ochrony zabytków wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami budowlanymi lub ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej, tj. na głębokość większą niż 30 cm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz prowadzenia badań archeologicznych i ich dokumentacji w miejscach stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie historycznej zabudowy i historycznego charakteru architektonicznego osiedla Konikowo;
- 7) objęcie ochroną następujących obiektów:
 - a) domów mieszkalnych położonych przy ulicach:
 - A. Cieszkowskiego nr 1, 2, 4, 5, 8, 11, 14, 16, 18, 19, 22,
 - J. Kasprowicza nr 3, 13, 13a, 14, 16,
 - J. Kochanowskiego nr 4, 12, 23,
 - H. Kołłątaja nr 4, 9, 12,
 - Konikowo nr 1, 5, 7, 15, 19, 21,
 - J. Lelewela nr 3, 4, 5, 6, 7, 8,
 - K. Libelta nr 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 15, 17, 19, 22, 23, 26, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 46, 48,
 - K. Marcinkowskiego nr 5, 6, 7, 8, 10, 16, 22,
 - J. Matejki nr 7, 9, 15, 19,
 - I. J. Paderewskiego nr 5, 12, 18, 24, 39, 54,
 - M. Reja nr 6, 12, 14,
 - J. Słowackiego nr 19, 20, 21, 23, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 34, 39, 43, 46,
 - S. Żeromskiego nr 6, 8, 9, 18, 22, 23, 28, 35, 36,
 - b) budynku gospodarczego i warsztatu przy ul. H. Kołłątaja nr 12,
 - c) zespołu folwarku Konikowo 20 i 23 - tj. rządówki, stodoły, magazynu, owczarni i obory;

- 8) dla obiektów chronionych wymienionych w pkt 7 nakaz zachowania linii zabudowy i charakterystycznych parametrów zabudowy, takich jak:
 - a) bryła budynku,
 - b) forma dachu budynku,
 - c) kompozycja elewacji,
 - d) historyczny wystrój architektoniczny,
 - e) historyczna stolarka drzwiowa i okienna;
- 9) wszelkie roboty budowlane projektowane przy wskazanych w pkt 7 budynkach, wymagają uzgodnienia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków za pośrednictwem organu administracji architektoniczno-budowlanej;
- 10) dopuszczenie, w przypadku przebudowy ulicy Konikowo 2KD-Z, rozbiórki wskazanych do ochrony budynków lub ich części, kolizyjnych z pasem drogowym, pod warunkiem:
 - a) wykonania ich inwentaryzacji architektonicznej,
 - b) ucytelnienia historycznego zagospodarowania terenu folwarku poprzez kubatury w obszarze poza pasem drogowym i skonstrastowania nawierzchni w obszarze pasa drogowego w obrysie rozebranego obiektu zabytkowego;
- 11) nakaz zachowania dziedzinka folwarcznego folwarku Konikowo jako niezabudowanego;
- 12) nakaz zachowania i ochrony form zieleni komponowanej w ciągach ulic: A. Cieszkowskiego - 7KD-D i 8KD-D, J. Kasprowicza - 9KD-D i 10KD-D, J. Kochanowskiego - 3KD-L, H. Kołłątaja - 2KD-L, J. Lelewela - 6KD-D, K. Libelta - 4KD-Z, K. Marcinkowskiego - 1KD-L, J. Słowackiego - 1KD-Z, S. Żeromskiego - 2KD-D;
- 13) nakaz uzgadniania z właściwymi służbami konserwatorskimi działań inwestycyjnych związanych z elementami zieleni, o której mowa w pkt 12;
- 14) nakaz nadzoru archeologicznego podczas wykonywania robót ziemnych, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, MW/U, 2MW/U, UO, ZP, KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D:

- 1) dopuszczenie lokalizacji, obiektów małej architektury, wykonanych w szczególności z drewna, cegły ceramicznej lub kamienia, nie ograniczających swobody ruchu pieszych i pojazdów oraz nie kolidujących z siecią infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących reklam;
- 4) kształtowanie bezpiecznej przestrzeni z zachowaniem dostępności wizualnej, właściwego oświetlenia terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic;
- 5) dopuszczenie lokalizacji oświetlenia:
 - a) placów zabaw,
 - b) boisk, bieżni, kortów tenisowych i innych plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) obiektów małej architektury.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN i 20MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego;
- 4) dopuszczenie na terenach 3MN i 20MN, w strefie oznaczonej na rysunku symbolem graficznym zabudowy usługowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, a w strefie o której mowa w pkt 4-40%;
- 6) minimalna powierzchnia zieleni - 50% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 10,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budynku usługowego zlokalizowanego w strefie, o której mowa w pkt 4- 10,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego albo gospodarczego - 4,8 m, jednokondygnacyjnych, z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 14;
- 10) nawiązanie układem kalenicy i formą dachu do zabudowy na sąsiedniej działce w granicach danego terenu;
- 11) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 12) szerokość elementów zmieniających powierzchnię połaci dachu, z wyjątkiem kominów - nie więcej niż 50% długości połaci, na której je umieszczono;

13) wysokość ogrodzenia:

a) od strony terenów dróg publicznych dojazdów i dojeżdżających oraz terenów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione płaczkami lub żywopłotem,

b) pozostałych - nie więcej niż 1,80 m;

14) nawiązanie wysokością budynku garażowego albo gospodarczego na działce sąsiedniej, w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 5;

15) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych, przy czym dla działek dla których ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy - także z dróg wewnętrznych lub na zasadzie ustanowienia służebności drogi koniecznej;

16) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z §22 pkt 6;

17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:

- 440 m² na terenie 4MN,

- 480 m² na terenie 1MN, 10MN,

- 500 m² na terenach 2MN, 3MN, 11MN, 12MN, 13MN, 19MN,

- 600 m² na terenach 5MN, 8MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN;

18) zakaz wydzielenia na terenie 7MN nowych działek budowlanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach 6MN i 11MN;

2) (stwierdzono nieważność);

3) zachowanie i remont istniejących budynków usługowych bez zmiany obrysu ścian zewnętrznych budynków;

4) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdżających i dojazdów;

5) usytuowanie ścian budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo garażowo- gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

6) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych oraz o powierzchni łącznej do 2 m²;

7) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych;

8) łączenie działek i ich ponowny podział zgodnie z ustaleniami ust. 1 pkt 17.

3. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 1

pkt 17 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, a także przypadku zniesienia współwłasności działek budowlanych już zabudowanych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji reklam

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów budynków wielorodzinnych na terenach 1MW i 2MW;
- 2) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków na budynki mieszkalne wielorodzinne na terenie 3MW;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachowanie obrysu ścian zewnętrznych istniejących budynków wielorodzinnych zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni terenu;
- 6) minimalna powierzchnia zieleni - 50% powierzchni terenu;
- 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego:
 - a) 5 kondygnacji, przyjmując wysokość jednej kondygnacji do 3 m na terenach 1MW, 2MW, 4MW;
 - b) 4 kondygnacje, przyjmując wysokość jednej kondygnacji do 3 m na terenach 3MW, 5MW i 6MW;
- 8) stosowanie dachów płaskich, z wyjątkiem terenu 4MW, gdzie dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 9) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w zieleni, zgodnie z §22 pkt 6;
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży na terenach 1M W, 2MW, 4MW, 5MW i 6MW, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 11) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych na terenie 3MW o maksymalnej wysokości 4,8 m, jednokondygnacyjnych;
- 12) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 14) zakaz grodzenia terenu;
- 15) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych na terenie 3MW o maksymalnej wysokości 4,8 m, jednokondygnacyjnych;
- 16) dopuszczenie na terenie 3MW adaptacji istniejącego budynku

gospodarczo-usługowego na usługowo-handlowy o powierzchni sprzedaży mniej niż 400 m²;

- 17) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 12MN, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 18) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1MW z terenu 4KD-L, 5KD-L, 5KD-D,
 - b) 2MW z terenu 3KD-Z, 4KD-L,
 - c) 3MW z terenu 9KD-D,
 - d) 4MW z terenu 1KD-Z, 2KD-Z, 16KD-D, 17KD-D,
 - e) 5M W z terenu 1KD-Z,
 - f) 6MW z terenu 2KD-Z, 3KD-L.
 - 19) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej:
 - a) odpowiadającej powierzchni danego terenu na terenach 1M W, 2MW, 3MW,
 - b) niż 2.100 m² na terenach 4MW i 5MW,
 - c) niż 2.400 m² na terenie 6MW.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru przy wejściu do budynku, szyldów, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych, o powierzchni jednostkowej do 1 m² i powierzchni łącznej na elewacji frontowej całego budynku 5 m²;
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść;
 - 3) lokalizację reklam jako obiektów wolnostojących lub tablic ściennych na ścianach szczytowych budynków do wysokości do 3 m od poziomu terenu; maksymalna powierzchnia reklamy 6 m²;
 - 4) pozostawienie na terenach 4MW i 5MW istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z prawem ich przebudowy;
 - 5) pozostawienie na terenach 4MW, 5MW i 6MW istniejących garaży i budynków garażowo- gospodarczych bez prawa ich rozbudowy;
 - 6) lokalizację kondygnacji podziemnych na terenach 4MW, 5MW i 6MW.

§ 11. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku symbolami MW/U i 2MW/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów budynków wielorodzinnych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zachowanie obrysu ścian zewnętrznych istniejących budynków wielorodzinnych;
- 4) lokalizację zabudowy usługowej na działkach o nr 19/1, 19/2, 20/2, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, 22, 23, 25/1 i części działki nr 88/1;
- 5) lokalizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku pod funkcję mieszkalną na działkach o nr 15, 16, 17/2, 24/1, 24/5, 24/6, 25/2;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej - 50% działki;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30% działki;
- 8) minimalna powierzchnia zieleni dla działek przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową - 50% powierzchni działki;
- 9) minimalna powierzchnia zieleni dla działek przeznaczonych pod funkcję usługową - 20% powierzchni działki;
- 10) maksymalna wysokość budynku usługowego - 10 m;
- 11) maksymalna wysokość budynku wielorodzinnego - 5 albo 12 kondygnacji na terenie MW/U i 4 kondygnacje na terenie 2MW/U, przyjmując wysokość jednej kondygnacji do 3 m;
- 12) stosowanie dachów płaskich;
- 13) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 15) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących;
- 16) zakaz grodzenia działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną;
- 17) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych;
- 18) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z §22 pkt 6-7;
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść;
 - 2) lokalizację garaży w podziemiach budynków wielorodzinnych,
 - 3) lokalizację garaży w podziemiach budynków usługowych lub dobudowanych do budynku usługowego;
 - 4) dla działek przeznaczonych pod funkcję usługową ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m;
 - 5) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru przy wejściu do budynku, szyldów i tablic informacyjnych pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych, o powierzchni jednostkowej do 2 m²;
 - 6) lokalizację reklam jako obiektów wolnostojących lub tablic ściennych na ścianach szczytowych budynków do wysokości 3 m od poziomu

terenu; maksymalna powierzchnia reklamy 6 m²;

- 7) lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, usytuowanych wyłącznie na dachach budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości budynku nie niższej niż 10 kondygnacji, z uwzględnieniem §23, pkt 17.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

§ 12. 1. Na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem U/MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację zabudowy usługowej jako wolnostojącej lub zblokowanej z budynkiem mieszkalnym;
- 3) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 4) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego lub jednego usługowo-mieszkalnego z dopuszczeniem jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia zieleni - 40% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość budynku usługowego lub mieszkalnego - 10,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo- garażowego - 4,8 m;
- 9) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 10) szerokość elementów zmieniających powierzchnię połaci dachu, z wyjątkiem kominów - nie więcej niż 50% długości połaci, na której je umieszczono;
- 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony terenów dróg publicznych, dojazdów i dojeżdżających oraz terenów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,
 - b) pozostałych - nie więcej niż 1,80 m;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z §22 pkt 6;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury

technicznej oraz dojść i dojazdów;

- 2) usytuowanie ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego albo gospodarczo- garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- 3) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów, o powierzchni łącznej do 2 m²;
- 4) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych;
- 5) lokalizację reklam o powierzchni nie więcej 3 m² wolnostojące o wysokości górnej krawędzi 4,5 m;
- 6) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m²;
- 7) łączenie działek i ich ponowny podział zgodnie z ustaleniami pkt 6.

5. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 2, pkt 6 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13. 1. Na terenie zabudowy usługowej oświaty, sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem UO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy usługowej w zakresie funkcji m.in. oświaty, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu;
- 4) minimalna powierzchnia zieleni - 40% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość budynku - 10 m;
- 6) stosowanie dachów płaskich;
- 7) lokalizacja obiektów małej architektury, placu zabaw, boisk, bieżni, kortów tenisowych i innych plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, itp.;
- 8) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem, przy wykorzystaniu mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych, realizowanych w granicach planu i przy uwzględnieniu możliwości lokalizacji trybuny ziemnej nieprzekraczającej 1,5 m wysokości wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami 12MN i 13MN;
- 9) sytuowanie obiektów budowlanych powiązanych w funkcjonalną

całość;

- 10) kształtowanie architektury budynków przy wykorzystaniu wewnętrznych dziedzińców oraz elementów detalu podkreślającego wertykalność lub horyzontalność obiektu;
- 11) ogrodzenia ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,5 m;
- 12) obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 7KD-D;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z §22 pkt 6.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdź.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

§ 14. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U i 3U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na terenie 1U - 35% powierzchni działki,
 - b) na terenach 2U i 3U - 40% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia zieleni - 40% powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m;
- 5) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 6) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,
 - b) pozostałych - nie więcej niż 1,80 m;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U z drogi publicznej 5KD-L,
 - b) terenu 2U z dróg publicznych 3KD-Z i 2KD-L;
- 8) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, zgodnie z §22 pkt 6 i 7;
- 9) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 3U od strony terenów kolejowych przepisów odrębnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdź;
- 2) zachowanie i remont istniejących budynków mieszkalnych bez prawa ich rozbudowy;

- 3) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych oraz o powierzchni łącznej do 2 m²;
- 4) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych;
- 5) lokalizację reklam o powierzchni nie więcej 4 m² wolnostojące o wysokości górnej krawędzi 5,5 m;
- 6) rodzaj usług wyłącznie nie wymagających obsługi transportem ciężkim - powyżej 3,5 tony, nieuciążliwych i nie kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) lokalizację wolnostojącej stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie 3U, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 9 i §23 pkt 17.

3. Na terenie 1U zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

4. Na terenach 2U i 3U dopuszcza się podział na działki budowlane nie mniejsze niż 1.000 m².

5. Zasady podziału na działki budowlane, o których mowa w ust. 3 i 4 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. 1. Na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1P, 2P, 3P i 4P, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, warsztaty, hurtownie, stacje paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie terenów 1P i 3P od strony terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia zieleni - 25% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość budynków - 15 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich;
- 9) obowiązek zastosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem

elewacji budynków od strony Al. W. Reymonta, oznaczonej na rysunku symbolem 3KD-Z;

- 10) ogrodzenie, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,8 m, uzupełnione pnąciami lub żywopłotem;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych;
- 12) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z §22 pkt 6-7.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w tym m.in. biurowo-administracyjnej, parkingów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdż;
- 2) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych lub na elewacji budynku tablic informacyjnych i szyldów;
- 3) lokalizację reklam o powierzchni nie więcej 6 m² wolnostojące o wysokości górnej krawędzi 5,5 m;
- 4) na terenach 1P i 3P lokalizację wolnostojącej stacji bazowej telefonii komórkowej z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4 i §23 pkt 17.

3. Ustala się następujące zasady podziału terenu:

- 1) kształtowanie granic wydzielanych działek równoległe do linii rozgraniczających terenu;
- 2) dla każdej nowo wydzielanej działki ustala się obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wydzielanych działek;
- 4) dopuszczenie wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5.000 m².

§ 16. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem ZP, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zielen parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa związana z usługami sportu i rekreacji, place zabaw, boiska, plenerowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, oraz ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15% powierzchni terenu;
- 5) minimalna powierzchnia zieleni - 70% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna wysokość budynku - 12 m;

- 7) stosowanie dachów płaskich;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych;
- 9) sytuowanie stanowisk postojowych zgodnie z §22 pkt 6;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść;
 - 2) zwiększenie powierzchni zbiornika wody przeciwpożarowej na działce nr 15/1 z możliwością wykorzystania na cele odbiornika wód opadowych;
 - 3) umieszczenie od strony terenów dróg publicznych tablic informacyjnych, pod warunkiem nie ograniczania swobody ruchu pieszych,
 - 4) lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3 m² wolnostojącą lub na budynku usługowym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych, za wyjątkiem wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi oraz wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i reklam.

§ 17. 1. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) klasę główną dla drogi sytuowanej na terenie KD-G;
- 2) klasę zbiorczą dla dróg sytuowanych na terenach 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z, 6KD-Z;
- 3) klasę lokalną dla dróg sytuowanych na terenach 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L;
- 4) klasę dojazdową dla dróg sytuowanych na terenach 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D;
- 5) sytuowanie na terenie KD-G i terenach 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 5KD-Z i 6KD-Z jezdni, ścieżek rowerowych i chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie na terenach 4KD-Z, 1-6KD-L oraz 1-14KD-D jezdni i chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ust. 2, pkt 2;

- 7) zakaz sytuowania na terenach KD-G, 1-2KD-Z, 4-6KD-Z przyulicznych stanowisk postojowych;
- 8) usytuowanie na terenie 11KD-D placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) usytuowanie na terenie KD-G przystanków autobusowych w formie zatok w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji publicznej;
- 10) usytuowanie na terenach 1-6KD-Z przystanków autobusowych na jezdni w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji publicznej.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie na terenie 3KD-Z, w sąsiedztwie terenu 2MW, pętli dla autobusów komunikacji publicznej;
- 2) usytuowanie na terenach 1-14KD-D pieszo-jezdni lub stosowanie rozwiązań typu strefa zamieszkania.

§ 18. Na terenie obiektów kanalizacyjnych, oznaczonym na rysunku symbolem K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) usytuowanie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 20. Nie określa się:

- 1) terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 21. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 22. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) linie rozgraniczające dróg publicznych zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z

- uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej z dopuszczeniem jej przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 4) sytuowanie ścieżek rowerowych jako ciągi wydzielone od chodników lub z jezdni;
 - 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z konieczności oświetlenia terenów komunikacji;
 - 6) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenach MN, MW, MW/U, U/MN, U, UO, ZP, P w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 3 stanowiska na każdą działkę budowlaną w zabudowie usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 stanowisko na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - d) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty,
 - e) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w usługach oświaty,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdych 10 korzystających z terenów sportu i rekreacji,
 - g) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej w zabudowie techniczno- produkcyjnej lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych, przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt lub za zgodą jej użytkownika - na działce sąsiedniej.
 - 7) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi nakaz zapewnienia stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów;
 - 8) dopuszczenie zachowania istniejących i lokalizacji planowanych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §23.

§ 23. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłej zgodnie z ustaleniami planu i

- przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
 - 6) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 8;
 - 8) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych;
 - 9) dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego;
 - 10) zakaz stosowania paliw stałych dla celów grzewczych;
 - 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
 - 12) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 13) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach dróg publicznych;
 - 14) dopuszczenie podłączenia do sieci telekomunikacyjnej;
 - 15) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach dróg publicznych;
 - 16) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych na terenach dróg publicznych i innych terenach;
 - 17) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z zapisami §12 ust. 2 pkt 7, §15 ust. 2 pkt 7 i §16 ust. 2 pkt 4 - do wysokości 50 m nad poziomem terenu.

§ 24. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 25. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 26. Traci moc uchwała Nr XXIV/273/2008 z dnia 18 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej osiedla Konikowe w Gnieźnie (opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 149, poz. 2632 z dnia 8 września 2008 r.).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej osiedla Konikowo w Gnieźnie

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ KONIKOWO W GNIEŹNIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 11 lipca do 9 sierpnia 2007 r. (termin składania uwag upłynął dnia 23 sierpnia 2007 r.), które pozostawia się jako nieuwzględnione w części lub w całości:

1. Uwaga wniesiona przez Panią Marie Najmowicz

Treść uwagi: Na obszarze oznaczonym w projekcie planu "Konikowo" symbolem 3MN należy rozwiązać problem podziałów wewnętrznych poprzez pokazanie połączeń komunikacyjnych z otaczającymi drogami osiedlowymi; wydzielenie działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym na działce 51/2. Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dostęp do drogi publicznej dla działek wydzielonych

we wnętrzu kwartału może być, zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy powinny gwarantować możliwość przejazdu w ww. sposób. Plan oraz przepisy odrębne określają zasady podziału na działki, w związku z tym nie W planie nie wydzielono więc działki, z istniejącym budynkiem mieszkalnym na działce 51/2.

2. Uwaga wniesiona przez ITE Sp. z o.o.

Treść uwagi: Wprowadzenie zmiany zapisów w planie, tak aby lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej było możliwe na wszystkich terenach objętych planowaniem, a w szczególności na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej oraz o nie uzależnianie możliwości umieszczenia instalacji od wysokości budynków, na których mogą być lokalizowane.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W związku z brakiem akceptacji mieszkańców i protestami co do lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, w projekcie planu wskazano dodatkowo możliwość lokalizacji wolnostojących stacji wyłącznie na terenach położonych wzdłuż torów kolejowych, po wschodniej stronie Alei W. Reymonta.

3. Uwaga wniesiona przez Pana Artura Galickiego

Treść uwagi: Wniosek o lokalizację jednego budynku wielorodzinnego na terenie 1MN.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej we wnętrze kwartału zabudowy może doprowadzić do konfliktów społecznych, ponadto brak możliwości spełnienia wymagań parkingowych, biorąc pod uwagę wskaźnik na mieszkanie, wielkość działki i odległości miejsc postojowych od okien.

§ 2. 1. W wyniku uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Gniezna części uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 11 lipca - 9 sierpnia 2007 r. wprowadzone zostały zmiany do projektu tekstu ustaleń i rysunku planu, co spowodowało konieczność powtórzenia procedury planistycznej.

2. Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany, nie spowodowały istotnej korekty ustaleń planu, które miałyby wpływ na zmianę uzyskanych opinii oraz nie dotyczyły zakresu uzyskanych uzgodnień.

3. Powtórzenie procedury planistycznej dotyczyło więc:

1) wprowadzenia zmian w projekcie w wyniku uwzględnienia uwag;

- 2) ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach 12 lutego do 12 marca 2008 r.;
- 3) rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu przez Prezydenta Miasta Gniezna;
- 4) wprowadzenie zmian do projektu planu w wyniku uwzględnienia uwag z powtórniego wyłożenia projektu planu.

4. Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany, nie spowodowały istotnej korekty ustaleń planu, które miałyby wpływ na zmianę uzyskanych opinii oraz nie dotyczyły zakresu uzyskanych uzgodnień, nie dotyczyły też zasadniczych zmian w przeznaczeniu terenów i warunków ich zagospodarowania, nie ma więc potrzeby ponownego wykładania planu do publicznego wglądu.

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu w dniach 12 lutego do 12 marca 2008 r. (termin składania uwag upłynął dnia 23 sierpnia 2008 r.), które pozostawia się jako nieuwzględnione w części lub w całości

1. Uwaga wniesiona przez Pana Marka Zygmunta

Treść uwagi: poszerzenie ulicy Konikowe kosztem terenu kolejowego w kierunku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Część drogi faktycznie znajduje się na terenie TZ, co oznacza tereny zamknięte (kolejowe), jednak zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, w związku z tym nie było możliwe pokazanie tego w planie miejscowym.

2. Uwaga wniesiona przez Pana Macieja Krigera

Treść uwagi: dopuszczenie podziału nieruchomości nr dz. 64/1 na działki mniejsze niż w uchwale tj. o powierzchni mniejszej niż 480 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Nieruchomość składającego uwagę ma powierzchnię 1677 m², zapisy planu pozwalają na podział nieruchomości, nie znajduje się uzasadnienia dla zmniejszenia powierzchni działki - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kwartale 1MN, ponadto dla uzyskanych w wyniku podziału większej liczby działek utrudniony byłby dostęp do drogi publicznej - ulicy K. Libelta, bowiem możliwy tylko poprzez służebność przejazdu.

3. Uwaga wniesiona przez Pana Jacka Budusza

Treść uwagi: Należy zaplanować połączenie ulicy Parkowej z ul. Jana III Sobieskiego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Połączenie ulicy Parkowej z ulicą Jana III Sobieskiego nie byłoby zgodne z przepisami o drogach publicznych (zbyt bliska odległość pomiędzy istniejącym skrzyżowaniem a proponowanym przez wnioskodawcę) oraz zagrażałoby bezpieczeństwu ruchu.

4. Uwaga wniesiona przez Państwo Eleonorę i Zygryda Tomkowiaków
Treść uwagi: Wylokowanie zakładu kamieniarskiego jako zakładu uciążliwego z terenu zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Docelowe przeznaczenie terenu nie przewiduje takich funkcji, jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast "wylokowanie" zakładu nie należy do zakresu planu.

§ 4. 1. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 7 sierpnia 2008 r., wprowadzone zostały zmiany do projektu tekstu ustaleń i rysunku planu, co spowodowało konieczność powtórzenia procedury planistycznej.

2. Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany, nie spowodowały istotnej korekty ustaleń planu, które miałyby wpływ na zmianę uzyskanych opinii oraz nie dotyczyły zakresu uzyskanych uzgodnień.

3. Powtórzenie procedury planistycznej dotyczyło więc:

- 1) wprowadzenia zmian w projekcie planu, w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego;
- 2) ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach 16 marca do 14 kwietnia 2009 r.;
- 3) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu przez Prezydenta Miasta Gniezna;

4. W trakcie wyłożenia projektu planu, wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona;

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE
REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ KONIKOWO W GNIEŹNIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH**

ICH FINANSOWANIA

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych 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 miasta,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczne - prywatnego - "PPP", a także właścicieli nieruchomości.