

Wielk.2013.1764

**UCHWAŁA Nr XXVI/289/2012
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 24 października 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej na
os. Grunwaldzkim w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 25 lutego 2013 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 w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na os. Grunwaldzkim w Gnieźnie, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami), zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 26,4 ha położony w granicach, określonych na rysunku planu, w rejonie ulic: Wrzesińskiej, Cymśa, Grunwaldzkiej, Wiosennej i Witkowskiej oraz kolejki wąskotorowej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na os. Grunwaldzkim w Gnieźnie", opracowany w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych

gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **akcencie przestrzennym** - należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń w oznaczonym miejscu;
- 2) **dachu płaskim** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **kompleksowej nadbudowie istniejących budynków** - należy przez to rozumieć nadbudowę budynku na całej powierzchni zabudowy pierwotnego budynku, z wyłączeniem wiatrołapów i części budynku dobudowanych;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) **obsłudze komunikacyjnej** - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy prawa;
- 12) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć wnętrza ulic i placów w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie np. poprzez linie zabudowy, istniejące pierzeje, stanowiące spójną przestrzenną całość;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub

wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu,

- 14) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 15) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć reklamę, zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
- 16) **stacji bazowej telefonii komórkowej** - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej oraz anten;
- 17) **szyldach** - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 18) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 19) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym albo literowo-cyfrowym;
- 20) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko lub potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 21) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, kształtowane jako pasy o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3. Na rysunku planu zostały przedstawione graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenu - oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) granice stref sanitarnych od cmentarza;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowych obszarów;
- 8) miejsca lokalizacji akcentów przestrzennych i elewacji o szczególnych walorach architektonicznych.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zajezdni autobusowej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 6) teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-Z, KD-L i KD-D**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 10) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
- 11) teren zabudowy garażowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZKP**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej- elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

§ 5. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe wyłącznie w parterach budynków, infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, garaże podziemne i wielopoziomowe oraz wyłącznie na terenie 3MW zespoły zabudowy garażowej.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji:
 - a) akcentów przestrzennych na terenach **4MW i 8MW**,
 - b) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach

1MW, 3MW, 5MW, 8MW, 9MW i 10MW;

- 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, wzbogaconych zielenią;
- 3) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 pkt 3 oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie **3MW** w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowych obszarów:
 - a) uwzględnienie w nowo projektowanej zabudowie i zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych, w tym:
 - harmonijne powiązania z zabytkowym otoczeniem,
 - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 50,0 m,
 - b) nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) na terenie **1MW** uwzględnienie w nowo projektowanej zabudowie harmonijnych powiązań z zabytkowym otoczeniem oraz nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, nakaz

przewodzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych.

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

1) dla istniejącej zabudowy:

- a) zachowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- b) z wyłączeniem terenu **2MW** dopuszczenie:
 - przebudowy i remontów,
 - kompleksowej nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w pkt 3, przy czym dla nadbudowy nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych,
- d) na terenach **4MW** i **8MW** w istniejących budynkach 2-kondygnacyjnych zachowanie ogólnodostępnego przejścia pieszego w podcieniach;

2) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej zabudowy według ustaleń w pkt 3;

3) dla nowej zabudowy:

- a) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację zespołów zabudowy garażowej na terenie **3MW** bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- b) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) lokalizację urządzeń budowlanych,
- d) dachy płaskie, przy czym dla części budynków stanowiących akcenty przestrzenne dopuszcza się dachy strome,
- e) szczególne ukształtowanie budynku w miejscu lokalizacji akcentu przestrzennego, przy czym ustalanie nie obowiązuje w przypadku zachowania budynków, o których mowa w pkt 1 lit d,

- f) poziom parteru budynków nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu,
- g) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach budynków mieszkalnych,
- h) zakaz stosowania blachy jako podstawowego materiału wykończeniowego ścian,
- i) nie mniej niż trzy stanowiska postojowe w zespole zabudowy garażowej,

j) wysokość zabudowy:

- na terenach: **1MW, 2MW i 3MW** - od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 15,0 m, przy czym na terenie **3MW** dla zespołów zabudowy garażowej dopuszcza się wyłącznie zabudowę parterową nie wyższą niż 3,5 m,
- na terenach: **4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW** - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m;

k) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. j) o 3,0 m dla części budynku stanowiącej akcent przestrzenny, oznaczony na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

l) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%, przy czym na terenie **3MW** dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy działki o nie więcej niż 3% wyłącznie dla zespołów zabudowy garażowej,
- powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% działki budowlanej,
- powierzchnię działki budowlanej - nie mniejszą niż 1500,0 m², z wyłączeniem działek pod drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną,
- szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejszą niż 25,0 m,
- szerokość dróg wewnętrznych - nie mniejszą niż 6,0 m, przy czym zaleca się 10,0 m,
- przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału

nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 150,0 m zakaz lokalizacji studni;
- 3) przy lokalizacji elementów urządzenia terenu i zadrzewień na terenie **10MW** uwzględnienie odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdów z odsunięciem od skrzyżowania o nie mniej niż 10,0 m;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie,
 - b) dla biur oraz lokali usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla lokali handlowych 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z lokalami socjalnymi dopuszcza się ograniczenie ilości miejsc postojowych do 1 stanowiska na każde mieszkanie;
- 5) budowę, przebudowę, remont i utrzymanie dróg wewnętrznych przez właściciela terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

12. W zakresie obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenach **2MW, 4MW, 5MW,**

6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW ustala się:

- 1) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów **2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW**;
- 2) uporządkowanie otoczenia budynków mieszkalnych oraz realizację zieleni przydomowej i przyulicznej;
- 3) przebudowę części istniejących budynków dla dostosowania ich do współczesnych wymogów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uporządkowanie estetyki elewacji;
- 4) likwidację zabudowy tymczasowej i substandardowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, garaże podziemne i wielopoziomowe;
- 3) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) składowania i magazynowania materiałów sypkich na powierzchni terenu.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji:
 - a) akcentów przestrzennych na terenach: **2MW/U, 3MW/U i 4MW/U**,
 - b) elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 7MW/U**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, wzbogaconych zielenią;
- 3) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 pkt 3 oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenie **7MW/U** w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowych obszarów:
 - a) uwzględnienie w nowo projektowanej zabudowie i zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych, w tym:
 - harmonijne powiązania z zabytkowym otoczeniem,
 - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 50,0 m,
 - b) nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 4) urządzeń reklamowych:
 - a) wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni każdej elewacji budynku,
 - b) wolno stojących o powierzchni nie większej niż 2,0 m², przy

zachowaniu odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla istniejącej zabudowy:

- a) zachowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dopuszczeniem przebudowy i remontów,
- b) dopuszczenie kompleksowej nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w pkt 3, przy czym dla nadbudowy nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych,
- d) na terenie **7MW/U** dopuszczenie lokalizacji dobudowanych do istniejących budynków mieszkalnych wiatrołapów, stanowiących niemieszkalne części budynków, dla których ustala się:
 - ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczego wiatrołapu do 6 m², przy czym ogranicza się powierzchnię zabudowy terenu **7MW/U** do 45%,
 - dopuszczenie wysunięcia wiatrołapu przed lico ściany budynku o nie więcej niż 2,3 m, przy czym dla lokalizacji wiatrołapów nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy przy zachowaniu wymaganych w przepisach odrębnych odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych,
 - ograniczenie wysokości do 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż wysokość istniejącego budynku mieszkalnego,
 - zastosowanie dachu płaskiego;

2) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej zabudowy według ustaleń w pkt 3;

3) dla nowej zabudowy:

- a) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2 i pkt 4,
- b) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) lokalizację urządzeń budowlanych,
- d) dachy płaskie, przy czym dla części budynków stanowiących akcenty przestrzenne dopuszcza się dachy strome,
- e) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
- f) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
- g) szczególne ukształtowanie budynku w miejscu lokalizacji akcentu przestrzennego,

- h) wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m,
- i) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonej w lit. h) o 3,0 m dla części budynku stanowiącej akcent przestrzenny, oznaczony na rysunku planu, i zajmującej nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku,
- j) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%,
 - powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 25% działki budowlanej,
 - powierzchnię działki budowlanej - nie mniejszą niż 1500,0 m², z wyłączeniem działek pod drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną,
 - szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejszą niż 25,0 m,
 - szerokość dróg wewnętrznych - nie mniejszą niż 6,0 m, przy czym zaleca się 10,0 m,
 - przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 50,0 m zakaz lokalizacji:
 - a) usług związanych z produkcją, przechowywaniem artykułów żywności oraz zakładów żywienia zbiorowego,
 - b) nowych i rozbudowy istniejących budynków mieszkaniowych, z dopuszczeniem remontów istniejących budynków;
- 3) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 150,0 m zakaz lokalizacji studni;
- 4) przy lokalizacji elementów urządzenia terenu i zadrzewień na

terenie **7MW/U** uwzględnienie odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdów z odsunięciem od skrzyżowania o nie mniej niż 10,0 m;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów gastronomicznych - 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc,
 - e) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według pkt 3 lit. b), c) i d);
- 5) budowę, przebudowę, remont i utrzymanie dróg wewnętrznych przez właściciela terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

12. W zakresie obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U i 7MW/U;**
- 2) uporządkowanie otoczenia budynków mieszkalnych i usługowych oraz realizację zieleni przydomowej i przyulicznej;
- 3) przebudowę części istniejących budynków dla dostosowania ich do współczesnych wymogów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uporządkowanie estetyki elewacji;
- 4) likwidację zabudowy tymczasowej i substandardowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę usługową:
 - a) dla terenu **1U, 3U, 5U i 6U** - usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handel, administracja, gastronomia, hotele i budynki zakwaterowania turystycznego, usługi inne,
 - b) dla terenu **2U** - usługi zdrowia,
 - c) dla terenu **4U i 7U** - usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastrukturę techniczną,
 - b) na terenie **4U** usługi kultury, sportu i rekreacji oraz drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) składowania i magazynowania materiałów sypkich na powierzchni terenu.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenie **6U**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicach działek budowlanych, wzbogaconych zielenią;
- 3) zakaz budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie **4U** wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **KS/U**;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **MW** i **MW/U**, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa zieleni urządzonej na terenach zabudowanych i urządzonych;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 pkt 3 oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej,

ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;

- 7) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, dodatkowo dla odpadów niebezpiecznych magazynowanie ich w zamkniętych i oznakowanych pojemnikach, oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) rekultywację terenu, w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **2U** jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **4U** i **7U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach **3U** i **5U** w granicach oznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowych obszarów:
 - a) uwzględnienie w nowo projektowanej zabudowie i zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych, w tym:
 - harmonijne powiązania z zabytkowym otoczeniem,
 - ograniczenie szerokości elewacji frontowej do 50,0 m,
 - b) nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) szyldów;
- 3) tablic informacyjnych;
- 4) urządzeń reklamowych:
 - a) wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni każdej

elewacji budynku,

- b) wolno stojących o powierzchni nie większej niż 4,0 m², przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla istniejącej zabudowy:

- a) zachowanie zabudowy usługowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem przebudowy i remontów,
- b) dopuszczenie kompleksowej nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w pkt 3, przy czym dla nadbudowy nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej zabudowy według ustaleń w pkt 3;

3) dla nowej zabudowy:

- a) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- b) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) lokalizację urządzeń budowlanych,
- d) dachy płaskie, przy czym na terenie **4U** dopuszcza się dachy dowolne;
- e) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;

f) wysokość zabudowy:

- na terenie **4U** - do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 17,0 m;
- na terenie **6U** - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,0 m,
- na terenach: **1U, 2U, 3U, 5U i 7U** - do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,0 m;

g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż:

- 30% - na terenach **1U, 2U i 3U**,
- 40% - na terenach **4U, 5U i 6U**,
- 50% - na terenie **7U**,

h) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż:

- 20% działki budowlanej - na terenach: **3U, 5U i 6U**,
- 30% działki budowlanej - na terenach: **1U, 2U, 4U i 7U**,

i) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod drogi

wewnętrzne i infrastrukturę techniczną - nie mniejszą niż:

- 800,0 m²- na terenach **6U** i **7U**,
- 1500,0 m²- na terenach: **1U**, **2U**, **3U**, **5U**,
- 5000,0 m²- na terenie **4U**;

j) na terenach **1U**, **2U** i **4U** powierzchnie, o których mowa w lit g), h) i i), dla działek budowlanych należy liczyć łącznie z obszarem położonym w terenie zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem **1ZP**,

k) szerokość dróg wewnętrznych - nie mniejszą niż 6,0 m, przy czym zaleca się 10,0 m,

l) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z zabudową usługową na terenach **1U**, **3U**, **5U** i **6U** do poziomów dopuszczalnych na granicy terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) oddziaływanie związane z zagospodarowaniem terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 50,0 m zakaz lokalizacji:
 - a) nowych budynków mieszkalnych i rozbudowy istniejących budynków o funkcje mieszkalne,
 - b) budynków usługowych związanych z produkcją, przechowywaniem artykułów żywności oraz zakładów żywienia

zbiorowego;

- 5) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 150,0 m zakaz lokalizacji studni;
- 6) przy lokalizacji elementów urządzenia terenu i zadrzewień na terenie **4U** i **5U** uwzględnienie odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdów z odsunięciem od skrzyżowania o nie mniej niż 10,0 m;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej:
 - a) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych i oświatowych - 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów handlowych - 4,5 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług oświaty - 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według pkt 3 lit. a), b) i c);
- 5) budowę, przebudowę, remont i utrzymanie dróg wewnętrznych przez właściciela terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

12. W zakresie obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenach **1U, 3U, 4U, 5U** i **6U** ustala się:

- 1) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów: **1U, 3U, 4U, 5U** i **6U**;
- 2) uporządkowanie otoczenia budynków usługowych oraz realizację zieleni;
- 3) przebudowę części istniejących budynków dla dostosowania ich do

- współczesnych wymogów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uporządkowanie estetyki elewacji;
- 4) likwidację zabudowy tymczasowej i substandardowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zajezdnię dla autobusów, warsztaty i punkty obsługi pojazdów oraz zabudowę usługową, w tym związaną z obsługą komunikacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicach działek budowlanych, wzbogaconych zielenią;
- 2) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 pkt 3 oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, dodatkowo dla odpadów niebezpiecznych magazynowanie ich w zamkniętych i oznakowanych pojemnikach, oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) rekultywację terenu, w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) szyldów;
- 3) tablic informacyjnych;
- 4) urządzeń reklamowych:
 - a) wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni każdej elewacji budynku,
 - b) wolno stojących o powierzchni nie większej niż 4,0 m², przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy:
 - a) zachowanie zabudowy zajezdni, zabudowy usługowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem przebudowy i remontów,
 - b) dopuszczenie nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym planie,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowej zabudowy;
- 3) dla nowej zabudowy:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych,
 - b) sytuowanie budynków według wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - d) dachy płaskie,
 - e) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - f) wysokość zabudowy dla:
 - budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,0 m,
 - budowli - do 25,0 m,

- g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%,
- h) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 15% działki budowlanej,
- i) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną, - nie mniejszą niż 3000,0 m²,
- j) szerokość dróg wewnętrznych - nie mniejszą niż 6,0 m, przy czym zaleca się 10,0 m,
- k) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z zabudową na terenie **KS/U** do poziomów dopuszczalnych na granicy terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) oddziaływanie związane z zagospodarowaniem terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 150,0 m zakaz lokalizacji studni.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdów z odsunięciem od skrzyżowania o nie mniej niż 10,0 m;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej:
 - a) dla biur oraz obiektów usługowych - 2 stanowiska postojowe na

100,0 m² powierzchni użytkowej,

b) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

4) budowę, przebudowę, remont i utrzymanie dróg wewnętrznych przez właściciela terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

12. W zakresie obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się:

1) granicę obszaru wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodną z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenu **KS/U**;

2) uporządkowanie otoczenia budynków usługowych oraz realizację zieleni;

3) przebudowę części istniejących budynków dla dostosowania ich do współczesnych wymogów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uporządkowanie estetyki elewacji;

4) likwidację zabudowy tymczasowej i substandardowej.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P** i **2U/P**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe;

3) zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;

b) zakładów zbierania, magazynowania oraz odzysku odpadów,

c) składów węgla i materiałów sypkich,

d) bocznic kolejowych.

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

1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;

2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;

3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) na terenie **1U/P** lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **6MW** i **7MW**;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 pkt 3 oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, dodatkowo dla odpadów niebezpiecznych magazynowanie ich w zamkniętych i oznakowanych pojemnikach, oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) rekultywację terenu, w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenie **2U/P**:
 - a) uwzględnienie w nowo projektowanej zabudowie i zagospodarowaniu powiązań ekspozycyjnych, w tym harmonijne powiązania z zabytkowym otoczeniem,
 - b) nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) sztyldów;

- 3) tablic informacyjnych;
- 4) urządzeń reklamowych:
 - a) wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni każdej elewacji budynku,
 - b) wolno stojących o powierzchni nie większej niż 10,0 m², przy czym dopuszcza się jedno urządzenie reklamowe wolno stojące na każdej działce budowlanej, przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku usytuowanych w całości poniżej poziomu terenu;
- 3) lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojeżdż i dojazdów;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków na terenach:
 - **1U/P** - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
 - **2U/P** - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budowli do 25,0 m;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% działki budowlanej,
 - c) powierzchnię działki budowlanej na terenie **1U/P** - nie mniejszą niż 4000,0 m², a na terenie **2U/P** - nie mniejszą niż 2000,0 m²;
 - d) szerokość dróg wewnętrznych - nie mniejszą niż 8,0 m, przy czym zaleca się 10,0 m,
 - e) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia

procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzoną na terenach **1U/P** i **2U/P** do poziomów dopuszczalnych na granicy terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) oddziaływanie związane z zagospodarowaniem terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) w granicach, oznaczonej na rysunku planu, strefy sanitarnej od cmentarza o szerokości 150,0 m zakaz lokalizacji studni;
- 5) przy lokalizacji zabudowy, elementów urządzenia terenu i zadrzewień, na terenie **2U/P** uwzględnienie odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych, przy czym dla terenu **2U/P** z drogi **1KD-Z**, z dopuszczeniem zachowania istniejących zjazdów na ul. Witkowską (poza planem);
- 2) na działkach narożnych lokalizację zjazdów z odsunięciem od skrzyżowania o nie mniej niż 10,0 m;
- 3) parkowanie w obszarze działki budowlanej:
 - a) dla obiektów przemysłowych, składów i magazynów - 2 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych - 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowego na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizację stanowisk dla przeładunku i postoju na działce

- budowlanej w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 50% stanowisk postojowych dla samochodów, określonych według pkt 3 lit. a), b) i c);
 - 5) budowę, przebudowę, remont i utrzymanie dróg wewnętrznych przez właściciela terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZP/US**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, w tym budowle sportowe, boiska i inne urządzenia rekreacji plenerowej, place zabaw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe na granicy działki budowlanej, wzbogacone zielenią;
- 2) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) teren **ZP/US** jako obszar przestrzeni publicznej, dla którego nakazuje się ogólną dostępność;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury oraz alejek parkowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne -infrastrukturę techniczną, place zabaw, obiekty małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) teren **2ZP** jako obszar przestrzeni publicznej, dla którego nakazuje się ogólną dostępność;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ogrodzeń ażurowych,
 - b) tablic informacyjnych;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów oraz urządzeń reklamowych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe o nawierzchniach przepuszczalnych;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenie **1ZP** przy lokalizacji elementów urządzenia terenu i zadrzewień należy uwzględnić odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych;
- 2) dostępność do terenów wyłącznie dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D i 14KD-D, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice klasy Z - zbiorczej;
- 3) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia istniejących i projektowanych dróg, takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe.

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

- 1) ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 17 ust. 4 pkt 1 i 2.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) tereny dróg publicznych jako obszary przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

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

- 1) stosowanie parametrów jezdni chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami

odrębnymi,

- 2) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-Z** - od 15,0 do 30,0 m,
 - b) **2KD-Z** - od 15,0 do 36,0 m,
 - c) **3KD-Z** - od 15,0 do 17,0 m,
 - d) **4KD-Z** - od 15,0 do 21,0 m,
 - e) **5KD-L** - od 11,0 do 14,0 m,
 - f) **6KD-L** - od 10,2 do 14,0 m,
 - g) **7KD-L, 8KD-L, 9KD-L i 11KD-D** - 12,0 m,
 - h) **10KD-D** - 10,0 m,
 - i) **12KD-D** - od 8,0 do 10,0 m, z poszerzeniem do 16,0 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania pojazdów,
 - j) **13KD-D** - 8,0 m,
 - k) **14KD-D** - od 10,0 do 12,0 m,
- 3) na terenach **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z i 4KD-Z**:
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni nie mniejszej niż 7,0 m, przy czym dla drogi **1KD-Z** na odcinku między ul. Witkowską i skrzyżowaniem torami kolejki wąskotorowej, oznaczonej symbolami **2KK** i **3KK**, ustala się usytuowanie dwóch jezdni, każdej z dwoma pasami ruchu;
 - b) dopuszczenie usytuowania dodatkowych pasów ruchu na skrzyżowaniach dla lewych skrętów;
 - c) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej,
 - d) lokalizację chodników i dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się ścieżki rowerowe z których mogą korzystać piesi,
 - e) zakaz wyznaczania stanowisk postojowych;
- 4) na terenach od **5KD-L** do **9KD-L**:
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu o szerokości jezdni nie mniejszej niż 6,0 m,
 - b) lokalizację chodników, przy czym dopuszcza się chodniki jednostronne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) na terenach od **10KD-D** do **14KD-D**:
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,

- b) usytuowanie co najmniej jednostronnych chodników, z zastrzeżeniem lit a,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) zakończenie drogi oznaczonej symbolem **12KD-D** placem do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu ulicy,
 - e) nieprzelotowe zakończenie ulicy na terenie **14KD-D** przy drodze **1KD-Z**;
- 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 3-5 elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2x8 m, stanowiących poszerzenie chodników lub miejsc postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **KD-Z** - ulica klasy Z - zbiorczej,
 - b) **KD-L** - ulica klasy L - lokalnej,
 - c) **KD-D** - ulica klasy D - dojazdowej,
 - 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
 - 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.
11. Ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **15KDx**, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - publiczny ciąg pieszo-rowerowy;

2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia istniejących i projektowanych dróg, takich jak: chodniki, ścieżki rowerowe.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 17 ust. 4 pkt 1 i 2.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) teren jako obszar przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów.

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

- 1) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) stosowanie parametrów chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2x8 m, stanowiących poszerzenie chodników lub miejsc postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych, w uzgodnieniu z zarządcą terenu.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KK**, **2KK** i **3KK**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji kolejowej, w szczególności linię kolei wąskotorowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej bez naruszania interesu osób trzecich.

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

- 1) zachowanie historycznego przebiegu torowisk kolei wąskotorowej;
- 2) nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na

budowę.

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

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się roboty budowlane związane z budową, przebudową i rozbudową istniejącej linii kolei wąskotorowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) obsługę terenu infrastrukturą techniczną w powiązaniu z zakładowymi sieciami wodociągowymi, telekomunikacyjnymi i elektroenergetycznymi, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
- 3) dopuszczenie obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę garażową, garaże podziemne, naziemne i wielopoziomowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastrukturę techniczną, naziemne parkingi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 pkt 3 oraz bez naruszania interesu osób trzecich;
- 3) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami.

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

- 1) na wzniesieniu skarpy wzdłuż ul. Wrzesińskiej lokalizację zieleni izolacyjnej, przesłaniającej widok garaży z ulicy;
- 2) nakaz uzgodnienia robót budowlanych przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przed linią zabudowy elementów budynku, które usytuowane są w całości poniżej poziomu terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację urządzeń towarzyszących, w tym: dojeżdż i dojazdów;
- 4) dachy płaskie;
- 5) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,3m nad poziomem terenu;
- 6) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 7,0 m;

7) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40%,
- b) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 15% działki budowlanej,
- c) powierzchnię działki budowlanej - nie mniejszą niż 1500,0 m²,
- d) przy podziałach nieruchomości zabudowanych należy uwzględniać odległości budynków od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi **2KD-Z** (ul. Cymsa) poprzez teren **1MW**;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E** i **2E**, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, w szczególności stacje transformatorowe.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy działek wzbogaconych zielenią;
- 2) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

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

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w oparciu o pozwolenie na badania archeologiczne uzyskane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) lokalizację wolno stojących małogabarytowych stacji transformatorowych;
- 2) wysokość nowej zabudowy - nie większą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 10 % działki budowlanej.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na terenie **1E** przy lokalizacji elementów urządzenia terenu i zadrzewień ustala się uwzględnienie odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z §17.

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

§ 17. 1. W zakresie zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej, telekomunikacyjnej

i ciepłowniczej;

- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji;
- 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie zastosowania na terenach dróg nawierzchni przepuszczalnych oraz studni chłonnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) roboty budowlane związane ze stacjami transformatorowymi na terenach oznaczonych symbolem **E**;
- 2) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe;
- 4) dla istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia do czasu ich skablowania zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m w obu kierunkach od osi linii;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w miejscach innych niż określone w §16, w tym:
 - a) stacji małogabarytowych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - b) stacji wbudowanych w inne budynki.

6. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych jako kablowych, z dopuszczeniem realizacji linii jako napowietrznych;
- 2) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe;
- 3) dla stacji bazowych telefonii komórkowej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **U/P** dopuszczenie zachowania istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej, z możliwością przebudowy,
 - b) z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych ograniczenie wysokości stacji bazowych telefonii

komórkowej do 20,0 m n.p.t.;

c) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 25 m² dla lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:

- 1) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci ciepłej,
- 2) budowę sieci wyłącznie jako sieci podziemnej.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 20. 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 NA OS. GRUNWALDZKIM 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej na os. Grunwaldzkim w Gnieźnie

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

§ 1. 1. Przedmiotowy projekt został pierwszy raz wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 grudnia 2009 r. do 15 stycznia 2010 r. W ustawowym terminie wpłynęły cztery uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna, z czego jedna uwaga

została uwzględniona, jedna częściowo nieuwzględniona i dwie nieuwzględnione.

2. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 7 czerwca do 5 lipca 2010 r. Do projektu planu wniesiono 8 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie, przy czym siedem uwag zostało uwzględnionych, a jedna uwaga nie została uwzględniona.

3. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu nastąpiło w dniach od 2 listopada do 23 listopada 2010 r. Do projektu planu wniesiono 1 uwagę, która została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie.

4. Czwarte wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 13 sierpnia do 4 września 2012 r. Do projektu wniesiono 1 uwagę. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie i została nieuwzględniona.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w terminie od 15 grudnia 2009 r. do 15 stycznia 2010 r.:

1. Uwaga wniesiona przez Radę Osiedla nr 6 "Grunwald"

Treść uwagi:

Prośba o umieszczenie w planie zapisu: "nie dopuszcza się budowy stacji bazowych jakichkolwiek telefonii lub innych nadajników wysyłających fale szkodliwe dla zdrowia człowieka na terenie objętym w/w planem zagospodarowania."

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Postulowane zapisy są sprzeczne z art. 46 ustawy z dn. 7.05.10 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

2. Uwaga wniesiona przez Radę Osiedla nr 6 "Grunwald"

Treść uwag:

Wniosek o następujące zapisy w planie:

- 1) "na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej montowanych na budynkach i stacji bazowych naziemnych emitujących promieniowanie oddziałujące na ludzi, tym samym likwidację zapisu dla terenów 1U/P - ul.17 Dywizji Piechoty-Widna, 2U/P - ul. Witkowska";
- 2) ustalenie statusu terenu między budynkami wielorodzinnymi na Osiedlu Grunwaldzkim.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

AD. 1) Postulowane zapisy są sprzeczne z art. 46 ustawy z dn. 7.05.10 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

AD. 2) Plan miejscowy reguluje zagadnienia przestrzenne i określa status obecnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wyłącznie w zakresie przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania i zabudowy. Wszelkie pozostałe kwestie związane z ustaleniem statusu nieruchomości wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego.

3. **Uwaga wniesiona przez** PPH "SAN-DAL" Zbigniew Hoffmann

Treść uwagi:

Wniosek o wprowadzenie następujących zmian w zapisach planu:

- 1) w §5 ust. 6 pkt. 3b projektu planu - zmniejszenie linii zabudowy od strony ul. 17 Dywizji Piechoty oraz ul. Armii Krajowej do 10 m od granicy nieruchomości;
- 2) w §6 ust. 6 pkt 3h projektu planu- możliwość zabudowy od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14 m.,
- 3) w § 11 ust. 1 pkt 1 projektu planu - likwidację przeznaczenia terenu pod zielenią urządzonej

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

AD. 1) W planie wprowadzono zmianę w zakresie przesunięcia linii zabudowy na odległość 10 m od ustalonej linii rozgraniczającej od strony ul. 17 Dywizji Piechoty oraz ul. Armii Krajowej, a nie jak wnioskowano na odległość 10 m od obecnej granicy pasa drogowego.

AD. 2) Uwaga nieuwzględniona w związku ze stanowiskiem Rady Miasta Gniezna przyjętym na sesji nr XXIV dnia 20 czerwca 2012 r. dotyczącym wprowadzenia zmiany w projekcie planu miejscowego w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości budynków na terenie 1 MW/U do 3 kondygnacji naziemnych.

Ad 3) Wprowadzono zmianę w zakresie likwidacji terenu 2ZP oraz jednocześnie zmiany zapisów dla terenów 1MW/U i 2MW/U poprzez proporcjonalne zwiększenie powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 3. Uwaga wniesiona do projektu planu wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu w terminie od 7 czerwca do 5 lipca 2010 r.:

1. **Uwaga wniesiona przez** Barbarę Białczyk

Treść uwagi:

Dla działki nr 1/24 ark.87, położonej w jednostce planu 5MW prośba o dopuszczenie lokalizacji garaży.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W stanie istniejącym teren 5MW jest intensywnie zagospodarowany, co nie pozwala na wprowadzenie nowej zabudowy - garaży, które mogłyby zostać harmonijnie wkomponowane w strukturę przestrzenną zabudowy.

§ 4. Uwaga wniesiona do projektu planu wyłożonego po raz czwarty do publicznego wglądu w terminie od 13 sierpnia do 4 września 2012 r.:

1. **Uwaga wniesiona przez** PPH "SAN-DAL" Zbigniew Hoffmann

Treść uwagi:

Na terenach 1MW/U i 2MW/U wnioskuje się o wprowadzenie możliwości zabudowy od dwóch do czterech kondygnacji naziemnych jednak nie więcej jak maksymalnie 13 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w związku ze stanowiskiem Rady Miasta Gniezna przyjętym na sesji nr XXIV dnia 20 czerwca 2012 r. dotyczącym wprowadzenia zmiany w projekcie planu miejscowego w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości budynków na terenie 1 MW/U do 3 kondygnacji naziemnych.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na os. Grunwaldzkim w Gnieźnie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych

będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiskai o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej 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. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - "PPP", a także właścicieli nieruchomości.