



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 marca 2022 r.

Poz. 1797

### UCHWAŁA NR XLV/638/2022 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 23 lutego 2022 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r. z późn. zm.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12;
- 2) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy, w granicach działki budowlanej:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m, wyłącznie w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy jest oddalona o 5,0 m od linii rozgraniczającej teren,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 3,0 m, wyłącznie w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy jest oddalona o 5,0 m od linii rozgraniczającej teren;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. W przypadku lokalizacji wiat, linia obowiązująca może być dla nich linią nieprzekraczalną. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m w granicach działki budowlanej:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren zagospodarowany zielenią, w tym drzewami i krzewami, wraz z dopuszczeniem lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, infrastruktury technicznej, przy czym zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach** – rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe;
- 10) **zieleni otwartej** – rozumie się przez to teren otwarty, zwykle nieurzadzony, pokryty zadrzewieniami, o seminaturalnym krajobrazie, spełniający wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) wymiary;
  - 6) przeznaczenie terenów;
  - 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
  - 9) obiekty o wartościach historyczno-architektonicznych wskazane do ochrony.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **U/MW**;
- 5) teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczony symbolem: **UC**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U**;
- 7) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**;
- 8) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **WS/ZO**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 11) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej i komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KDL/KK**,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**,
  - d) tereny publicznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDx, 2KDx**,
  - e) teren publicznego parkingu, oznaczony symbolem: **KDp**,
  - f) teren publicznego parkingu i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **KDp/U**,
  - g) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs**,
  - h) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem: **KDWp**;
- 12) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami: **1KK, 2KK**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy,
  - c) lokalizację dojazdów,
  - d) kondygnacje podziemne.

§ 6. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
- c) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi nakaz rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
- e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

2) dopuszcza się:

- a) na terenie UC lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) na terenie P/U lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) na terenie 5U lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U, U/MW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami U, KDp/U i P/U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu 12U, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazów kulturowych zapisane w §8.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu:

1) ochronie podlegają:

- a) obiekty wchodzące w skład zespołu stacji kolejowej przy ulicach Dworcowej i Składowej wraz z kolonią kolejarzy przy ul. Pocztovej oraz wiaduktem drogowym im. Księdza Jerzego Popiełuszki, wpisanego do rejestru zabytków – nr rej. zabytków 772/Wlkp/A z dnia 8.12.2009 r., zgrupowane w trzech podzespółach,
- b) historyczny układ urbanistyczny miasta Gniezna wpisany do rejestru zabytków pod numerem 2523/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 27.01.1956 r.,
- c) ekspozycja zabudowań parowozowni od strony dworca kolejowego i z wiaduktu drogowego,
- d) obiekty wchodzące w skład zespołu stacji kolejowej Gniezno ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- e) obiekty wchodzące w skład zespołu stacji towarowo-rozrządowej ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- f) budynek przemysłowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Konikowo 6-8,
- g) obiekty posiadające wartości historyczno-architektoniczne wskazane do ochrony:
  - budynek gospodarczy domu urzędników kolejowych przy ul. Dworcowej 17,
  - budynek tokarki kołówki,

- budynek magazynu materiałowego wagonowni,
- żuraw węglowy,
- budynek służbowy Odcinka drogowego przy ul. Pocztowej,
- budynek dawnej centrali telefonicznej;

2) dla zespołu stacji kolejowej wpisanego do rejestru zabytków ustala się:

- a) ochronę układu przestrzennego, powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym wewnętrznych ciągów komunikacyjnych oraz torów kolejowych zapewniających komunikację zabytkom techniki z rejonu stacji, w celu poprawnego ich funkcjonowania (lokomotywnia wachlarzowa z obrotnicą, lokomotywnia wachlarzowa z obrotnicą przegubową, kanały oczyszczkowe i rewizyjne z zespołu ciągu technicznego obrządzenia lokomotyw parowych, przesuwnica, wagonownia, wieża piaskowa, żuraw węglowy, żurawie wodne), formy zieleni komponowanej, istniejąca balustrada i ogrodzenie na terenie zespołu,
  - b) zakaz wygrodzeń wewnątrz zespołów wymienionych w pkt 2 lit. a,
  - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w zachodniej części zespołu;
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym komina, ustala się ochronę: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji ze stolarką okienną i drzwiową, historycznych elementów wystroju i wyposażenia wnętrza, w tym historycznych urządzeń technicznych;
- 4) dla zabytkowego zespołu stacji towarowo-rozrządowej Gniezno ustala się ochronę układu przestrzennego, powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
- 5) dla obiektów inżynierskich wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę formy, bryły, kompozycji, konstrukcji i pryncypiów mechanicznych zachowujących funkcjonalność urządzeń technicznych;
- 6) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę historycznej formy, bryły, kompozycji elewacji i historycznego wystroju architektonicznego elewacji ze stolarką okienną i drzwiową;
- 7) dla obiektów posiadających wartości historyczno-architektoniczne wskazanych do ochrony ustala się ochronę bryły, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji ze stolarką okienną i drzwiową;
- 8) ustala się uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania realizowane w granicach zabytkowego zespołu stacji kolejowej Gniezno i w historycznym układzie urbanistycznym miasta Gniezna;
- 9) ustala się uzyskanie uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora na wszelkie działania realizowane przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych w granicach zabytkowego zespołu stacji kolejowej Gniezno lub w historycznym układzie urbanistycznym miasta Gniezna, wymaga się uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania;
- 10) dla nowej zabudowy ustala się zharmonizowanie z otaczającym krajobrazem kulturowym;
- 11) ustala się rozwiązania materiałowe i architektoniczne nawiązujące do zabudowań zabytkowych.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ochronę zgodnie z zapisami § 8 i pozostałymi zapisami planu;

2) dla całego obszaru w granicach planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

**§ 11. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w planie dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu dla części obszaru znajdującego się w strefie związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

**§ 13. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDL – klasy lokalnej,
  - b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) publiczne ciągi piesze i rowerowe – KDx;
- 3) drogi wewnętrzne – KDW;
- 4) wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne – KDWxs;
- 5) publiczne parkingi – KDp;
- 6) wewnętrzne parkingi – KDWp;
- 7) tereny komunikacji kolejowej – KK;
- 8) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 9) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
  - c) nie mniejszej niż 18 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.

13) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 11 i 12 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach sytuowanych na powierzchni terenu, w tym wielopoziomowych, parkingach podziemnych lub garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m<sup>2</sup>,

d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,

e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie w ciepło z centralnej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) gospodarowanie odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi,

i) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,

j) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu, do kanalizacji sanitarnej,

k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, przy czym rowy melioracyjne muszą spełniać parametry techniczne pozwalające obciążyć je dodatkowymi ilościami wód opadowych z przyległych zagospodarowanych terenów, z zastrzeżeniem lit. l,

l) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 15. 1.** Na rysunku planu, na terenach 1KK i 2KK wskazano granice terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

2. Dla terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. 1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: MN/U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12,

b) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego,

## c) lokalizację usług:

- biurowych,
- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- hotelarskich,
- kultury,
- sportu i rekreacji,
- zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,

## d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

## e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,

## f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

## g) wysokość zabudowy:

- dla budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 9,0 m,

## h) geometria dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

## j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

## k) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

## 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,
- d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
- e) budynków gospodarczych,
- f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MW**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12 i zasad określonych w §8;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 3,
  - b) dla budynku mieszkalnego – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,0 m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 8,0 m;
- 7) geometria dachu:
  - a) dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 3,
  - b) dla budynku mieszkalnego, garażowego, budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - c) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12 i zasad określonych w §8,
  - b) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego,
  - c) lokalizację usług:
    - biurowych,
    - gastronomicznych,
    - handlu,
    - administracyjnych,
    - hotelarskich,
    - kultury,
    - sportu i rekreacji,
    - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
  - d) nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,40,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - dla budynków - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 14,0 m,
  - i) geometria dachu:

- dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
- k) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni na terenie 4MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) lokalizację strefy zieleni na terenach 1-4MW/U, z uwzględnieniem lit. d oraz zapisów §8,
- m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13, przy czym dla terenów 1-4MW/U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu KDWp,
- n) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
  - b) na terenach 1MW/U, 2MW/U kładki pieszo-rowerowej,
  - c) na terenach 1MW/U, 2MW/U tunelu pieszo-rowerowego.
4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **U/MW**:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12 i zasad określonych w §8,
  - b) lokalizację budynku usługowego albo usługowo-mieszkalnego,
  - c) lokalizację usług:
    - biurowych,
    - gastronomicznych,
    - handlu,
    - administracyjnych,
    - hotelarskich,
    - kultury,
    - sportu i rekreacji,
    - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,40,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 14,0 m,
  - h) geometria dachu:
    - dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
- j) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.
5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem UC:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12 i zasad określonych w §8,
- b) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- c) lokalizację zabudowy usługowej, w tym takich jak usługi:
- publiczne,
  - kultury,
  - muzeum,
  - biurowe,
  - gastronomiczne,
  - handlu,
  - administracyjne,
  - hotelarskie,
  - sportu i rekreacji,
  - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
- d) nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,8,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- h) wysokość zabudowy:
- dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i budynków wskazanych do ochrony, zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 3, 5, 7,
  - dla budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - dla istniejącego komina, nie wyżej niż 45,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
- i) geometria dachu:
- dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 3, 5, 7,
  - dla budynku usługowego – dach płaski, dach stromy dwu- lub wielospadowy przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1U, 3U, 8U**:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,

b) lokalizację usług z zakresu usług:

- sportu, rekreacji,
- biurowych,
- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- kultury,
- zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 10,0 m,

g) geometria dachu: dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połacie dachu,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) parkingów naziemnych.

7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2U**:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,

b) lokalizację usług z zakresu usług:

- sportu, rekreacji,

- biurowych,
- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- kultury,
- zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,

f) wysokość zabudowy:

- dla istniejących budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 7,
- dla budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 9,0 m,

g) geometria dachu:

- dla istniejących budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 7,
- dla budynków usługowych – dach płaski przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
- dach stromy dwu- lub wielospadowy przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **9U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,
- b) lokalizację usług z zakresu usług:
  - sportu, rekreacji,
  - biurowych,
  - gastronomicznych,

- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- kultury,
- hotelarskich,
- zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,

c) nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

g) wysokość zabudowy:

- dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 3, 5, 6, 7,
- dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,

h) geometria dachu:

- dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 3, 5, 6, 7,
- dla budynków usługowych – dach płaski przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połacie dachu, lub
- dach stromy dwu- lub wielospadowy przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

k) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **4U, 6U, 10U, 11U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,
- b) lokalizację usług z zakresu usług:
  - sportu, rekreacji,
  - biurowych,

- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- kultury,
- kultu religijnego,
- społecznych,
- publicznych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

f) wysokość zabudowy:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 6,
- dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
- dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,

g) geometria dachu:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 6,
- dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,
- d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
- e) budynków gospodarczych,
- f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **5U**:

## 1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,

b) lokalizację usług z zakresu usług:

- sportu, rekreacji,
- biurowych,
- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- kultury,
- kultu religijnego,
- społecznych,
- publicznych,
- zbierania odpadów z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

f) wysokość zabudowy:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 6,
- dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
- dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,

g) geometria dachu:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 6,
- dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

## 2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,

- c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,
- d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
- e) budynków gospodarczych,
- f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **7U**:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,

b) lokalizację usług z zakresu usług:

- sportu, rekreacji,
- biurowych,
- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- kultury,
- kultu religijnego,
- społecznych,
- publicznych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

f) wysokość zabudowy:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z §8 pkt 6,
- dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15,0 m,
- dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,

g) geometria dachu:

- dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 6,
- dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
  - c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,
  - d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
  - e) budynków gospodarczych,
  - f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **12U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,
  - b) lokalizację usług z zakresu usług:
    - sportu, rekreacji,
    - biurowych,
    - gastronomicznych,
    - handlu,
    - administracyjnych,
    - nauki i edukacji,
    - kultury,
    - kultu religijnego,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
    - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,
  - g) geometria dachu:
    - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połacie dachu, lub
    - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę nr 6/2021,

b) obiektów infrastruktury technicznej,

c) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,

d) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,

e) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,

f) budynków gospodarczych,

g) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P/U**:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12,

b) lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej z zakresu usług:

- sportu, rekreacji,

- biurowych,

- gastronomicznych,

- handlu,

- administracyjnych,

- nauki i edukacji,

- kultury,

- logistyki,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków produkcyjnych – do 12,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 15,0 m,

- dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,

- dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,

g) geometria dachu:

- dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połąćie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

k) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,

c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych,

d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,

e) budynków gospodarczych i warsztatowych,

f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1ZO, 2ZO, 3ZO**:

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni otwartej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy,

c) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) ścieżek pieszych,

c) ścieżek rowerowych.

15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **WS/ZO**:

1) ustala się:

a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni otwartej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy,

c) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) ścieżek pieszych,

c) ścieżek rowerowych.

16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1E, 2E, 3E** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, oraz dla terenu 3E dodatkowo z zastrzeżeniem §8;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;
- 6) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;
- 7) geometrię połaci dachowych: dach płaski;
- 8) lokalizację 1 miejsca postojowego;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10.

17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**:

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond.

18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL/KK**,

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację wiaduktu kolejowego nad terenem drogi lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej, kolejowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.

19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD, 2KDD**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
  - b) miejsc postojowych.

20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDx, 2KDx** ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszego i rowerowego;
- 2) na terenie 1KDx, nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

4) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDp**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8;
- 2) teren publicznego parkingu – zagospodarowanie miejscami postojowymi;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4;
- 7) wysokość zabudowy: do 6,0 m;
- 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10.

22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDp/U**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12, z zastrzeżeniem §8,
  - b) teren publicznego parkingu – zagospodarowanie miejscami postojowymi i zabudowy usługowej,
  - c) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §12,
  - d) lokalizację usług z zakresu usług:
    - sportu, rekreacji,
    - biurowych,
    - gastronomicznych,
    - handlu,
    - administracyjnych,
    - nauki i edukacji,
    - kultury,
    - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
  - e) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni terenu,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu,
  - h) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,0,
  - i) wysokość zabudowy: do 10,0 m,
  - j) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 11-13,

m) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs**, ustala się:

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

2) na terenach 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

4) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDWp**, ustala się:

1) teren parkingu – zagospodarowanie miejscami postojowymi;

2) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni terenu;

4) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10.

25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KK, 2KK**:

1) ustala się:

a) lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

b) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10,

c) sytuowanie elementów infrastruktury, w tym infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

b) na terenie 1KK kładki pieszo-rowerowej,

c) na terenie 1KK tunelu pieszo-rowerowego.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna  
(-) Michał Glejzer



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/638/2022  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. W dniu 30 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, uwagi były przyjmowane do dnia 21 maja 2021 r. W ustawowym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęły 54 dokumenty przedłożone w formie pisemnej oraz elektronicznej zawierające uwagi, przy czym część z nich zawierała uwagi o identycznej treści. W przedmiotowych dokumentach zawarto łącznie 17 różnych uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia, 8 uwag zostało uwzględnionych, a 9 zostało nieuwzględnionych – w tym 7 uwag zostało nieuwzględnionych w całości, a 2 uwagi zostały nieuwzględnione w części. Lista nieuwzględnionych uwag:

**1. Uwaga wniesiona przez jedną osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Nie zgadzam się, by otoczenie historycznej, wyjątkowej parowozowni przejęli deweloperzy. Ziemia zaznaczona pod budownictwo wielorodzinne powinna być terenem wystawienniczym przyszłego muzeum kolei. Wobec tego wzywam, by przedstawiciele miasta jasno przekazali PKP gotowość na zbudowanie tu powstanie tu wspaniałego kompleksu. Wzorem może być Muzeum Kolei w Petersburgu, gdzie stara parowozownia, nowe budynki i eksponaty na świeżym powietrzu tworzą wspólną całość. Nie możemy zmarnować tej szansy i pozwolić na powstanie tu kolejnej galerii lub supermarketu. Gniezno ma okazję uzyskać unikalną atrakcję. Jeśli my miejscowi o to mocno nie zawalczymy, to nikt nam tego nie da.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Na przedmiotowym terenie już w obecnej wersji projektu planu możliwa jest realizacja zabudowy usługowej, w tym muzeum kolei. Wprowadzenie w tym rejonie różnorodności dopuszczonych funkcji ma na celu ożywienie terenów pokolejowych.

**2. Uwaga wniesiona przez jedną osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Parowozownia w Gnieźnie to wyjątkowy obiekt, który powinien stać się Muzeum Kolejnictwa. I powinno to być wyraźnie ogłoszone przez gnieźnieński samorząd przy ogłaszaniu tego planu. Aby Muzeum z prawdziwego zdarzenia o jakie walczyliśmy miało sens teren na wschód od zabytkowego kompleksu, gdzie obecnie są tory, a jest zaznaczony w projekcie planu pod zabudowę wielorodzinną powinien również być przeznaczony pod usługi. Będzie tam możliwe ustawienie zewnętrznej części zabytkowego taboru, który nie zmieści się w parowozowni lub zbudowanie nowych budynków pod funkcję wystawienniczą. Ten plan to okazja, by jasno -przedstawić PKP i ministerstwu kultury determinację gnieźnieńskich władz ku utworzeniu tu Narodowego Muzeum Kolejnictwa. Jest to okazja, której zaprzepaścić nie można. Tylko ta droga pozwoli na zachowanie kompleksu i zrobienie milowego kroku dla historii. Kolejna galeria i bloki nie są tu potrzebne. Potrzeba jest w stworzeniu czegoś wyjątkowego.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Na przedmiotowym terenie już w obecnej wersji projektu planu możliwa jest realizacja zabudowy usługowej, w tym muzeum kolei. Wprowadzenie w tym rejonie różnorodności dopuszczonych funkcji ma na celu ożywienie terenów pokolejowych.

**3. Uwaga o identycznej treści złożona w czterdziestu jeden odrębnych pismach wniesiona łącznie przez czterdzieści jeden osób fizycznych.**

**Treść uwagi:** Jako mieszkaniec Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Pocztovej 8,10,12,14,16 w Gnieźnie chcę wyrazić swój sprzeciw odnośnie planów zagospodarowania terenów pokolejowych.

Plany oraz wizualizacja została udostępniona w dn.30.04.21 w czasie konsultacji społecznych. Plany zakładają budowę budynków wielorodzinnych na terenie dzisiejszych działek. Budynki te prawdopodobnie będą podłączone do dzisiejszych kolektorów ściekowych i burzowych. Boimy się, że taka ilość wody odprowadzana do obecnych kolektorów będzie skutkowałą zalewaniem piwnic. Taka sytuacja jest już dziś widoczna, podczas intensywnych opadów deszczu. Kanalizacja burzowa nie jest w stanie odebrać takiej ilości wody i następuje zalewanie naszych piwnic. Wyrażam też sprzeciw co do działalności rampy załadunkowej na terenie PKP. Działalność ta stwarza sytuację, w której czuję się niekomfortowo w moim mieszkaniu i zakłóca mir domowy. Dodatkowo działalność ta powoduje niszczenie budynków wpisanych w rejestr budynków zabytkowych. Przejeżdżające auta mają tonaż 40 ton, hałas zaczyna się o godzinie 5:45 i trwa do godzin wieczornych. Budynki remontujemy z funduszy wspólnoty. Zostały wymienione dachy, dokonano ponownej izolacji fundamentów, wyremontowano klatki schodowe, położono bruk na podwórku planowane jest odnowienie elewacji kamienic. Natomiast transport ciężkimi autami doprowadza do pęknięcia ścian i odpadania tynku. Działalność PKP oraz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą powoduje uszkodzenia i straty w naszym majątku prywatnym! Propozycja planu zagospodarowania nie rozwiązuje problemów, które obecnie mają miejsce po stronie północnej torów. Nie uwzględnia bowiem elementarnych potrzeb mieszkańców naszej wspólnoty, co opisałem powyżej, a o czym informowaliśmy Urząd Miasta już w sierpniu 2019 roku. Zdajemy sobie sprawę, że plan nie obejmuje czynnej bocznic kolejowej, ale nie oznacza to, że nie powinien rozwiązywać problemów, które stwarza funkcjonowanie tego obiektu. Plan nie wskazuje nowej drogi, która komunikowałaby ciężarowy ruch samochodowy od ronda Pod Trzema Mostami do bocznic, a która mogłaby przebiegać wzdłuż torów. Po stronie południowej torów zastosowano takie rozwiązanie, dlatego zatem nie można go zastosować po stronie północnej? Dlatego proszę o wytyczenie innej drogi dojazdu do rampy załadunkowej.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zaproponowania rozwiązania komunikacyjnego dla bocznic kolejowej poprzez wprowadzenie drogi publicznej, mającej na celu wyprowadzenie ruchu samochodów, w tym samochodów ciężarowych, bez stwarzania uciążliwości dla opisanych w uwadze terenów mieszkaniowych. Zapisy projektu planu są odpowiednie dla wprowadzenia na etapie eksploatacji w/w drogi odpowiedniej organizacji ruchu drogowego, ustalonej przez właściwego Zarządcę drogi, która docelowo zminimalizuje negatywne oddziaływanie ruchu samochodowego na okoliczne tereny.

Uwaga jest bezprzedmiotowa w zakresie dotyczącym gospodarki wodno-ściekowej obszaru. Projekt planu w ramach zapisów §13 ust. 2 pkt 1 lit. a, i, j, k reguluje kwestie dotyczące sposobu zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, ustalając: „*lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: (...) kanalizacyjnej, (...) zgodnie z przepisami odrębnymi*”; „*odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej*”; „*odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu, do kanalizacji sanitarnej*”; „*odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, przy czym rowy melioracyjne muszą spełniać parametry techniczne pozwalające obciążyć je dodatkowymi ilościami wód opadowych z przyległych zagospodarowanych terenów (...)*”. Projekt planu umożliwia zatem realizację, rozbudowę czy modernizację infrastruktury technicznej w niezbędnym zakresie, zapewniającym prawidłową obsługę poszczególnych inwestycji budowlanych.

#### **4. Uwaga o identycznej treści złożona w dwóch odrębnych dokumentach wniesiona przez Polskie Koleje Państwowe S.A.**

**Treść uwagi:** Dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U przeanalizować możliwość zmniejszenia powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych z 2000 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> lub 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Parametr powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 2000 m<sup>2</sup> jest adekwatny dla rodzaju zabudowy, jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**5. Uwaga o identycznej treści złożona w dwóch odrębnych dokumentach wniesiona przez Polskie Koleje Państwowe S.A.**

**Treść uwagi:** Dla terenu U/MW dopuścić lokalizację składów i magazynów (bez funkcji produkcyjnej). Umożliwi to zachowanie w przyszłości aktualnej działalności na ter. dz. nr 12/33, ark. 51.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Łączenie na jednym terenie zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz składy i magazyny nie jest odpowiednie ze względu na różne standardy, w tym standardy akustyczne, jakie powinny spełniać oba rodzaje zabudowy.

**6. Uwaga o identycznej treści złożona w dwóch odrębnych dokumentach wniesiona przez Polskie Koleje Państwowe S.A.**

**Treść uwagi:** Przeanalizować możliwość zmiany przeznaczenia terenu 10U na U/P.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Zagospodarowanie przedmiotowego terenu w projekcie planu miejscowego pod zabudowę usługową jest adekwatne dla zagospodarowania w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ze względu na lokalizację istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia na tym terenie zabudowy produkcyjnej.

**7. Uwaga o identycznej treści złożona w dwóch odrębnych dokumentach wniesiona przez Polskie Koleje Państwowe S.A.**

**Treść uwagi:** Dla terenu P/U dodać wyszczególnienie rodzajów zabudowy produkcyjnej. Zbyt ogólnie podana funkcja terenu - brak wyszczególnienia dozwolonych rodzajów funkcji produkcyjnej utrudnia interpretację dozwolonych działalności na terenie P/U.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Obecne zapisy projektu planu pozwalają na nieograniczone spektrum realizacji zabudowy produkcyjnej. Wyszczególnienie rodzajów zabudowy produkcyjnej mogłoby ograniczyć możliwości inwestycyjne.

**8. Uwaga wniesiona przez jedną osobę fizyczną.**

**Treść uwagi:** Omawiamy losu terenu, który jest wręcz unikatowy na skalę europejską. Największa parowozownia w Europie. Dziś należy do PKP Cargo, od wielu lat nie funkcjonuje tu zakład naprawczy. Sporo rzeczy złomiarze ukradli na złom. Obiekt funkcjonuje jedynie dzięki pasjonatom, tu podziękowania dla stowarzyszenia. Zabudowania znajdują się w coraz gorszym stanie technicznym. Tak właściwie to ostatni dzwonek, by podjąć zdecydowane działania. Powinno się tu pojawić muzeum kolejnictwa. Nie potrzebujemy w Gnieźnie kolejnej galerii handlowej, tym bardziej że po drugiej stronie ulicy takowa istnieje. Zabudowywanie tego terenu mieszkaniem również byłoby zniszczeniem unikalnego charakteru tego miejsca, będącego w stanie prawie że pierwotnym, z żurawiem węglowym, jednym z ostatnich w Europie, spójną zabudową kolejową i infrastrukturą. Kolejne sklepy wielkopowierzchniowe są zbędne. Na Winiarach istnieje niedokończona galeria. Gdyby był popyt to by powstała już dawno. Grzechem by było przekształcić parowozownię w kolejny tego typu obiekt, bez wyrazu. Nasze miasto potrzebuje zabytków, czegoś co nas wyróżni i przykuje potencjalnych turystów. Tej okazji zaprzepaścić nie możemy. Nasze wysiłki powinny się połączyć, by razem wystąpić z inicjatywą. Jeśli my nie będziemy dbać o własne podwórko nie zadba o nie nikt. Wiemy że pan Robert Gawęł i Pan Waldemar Tomaszewski podejmowali pewne próby poprzez propozycje i interpelacje. Jednak to były za małe działania. Nie skoordynowane na większą skalę. A teraz mamy okazję by coś zrobić. Pan prezydent, starosta, posłowie i senatorowie powinni przedstawić rządowi w Warszawie, PKP Cargo spójny, jasny i wyraźny głos- jesteśmy gotowi przyjąć tu Muzeum Kolejnictwa. Dziś lokomotywy i wagony stoją po całej Polsce, często pasjonaci muszą ich szukać w krzakach, gdzie rdzewieją. Ta parowozownia może pomieścić je wszystkie i stać się ich bezpiecznym domem. Liczba stanowisk w obu halach wachlarzowych to 47. Większej takiej nie ma nie tylko w całej Polsce, to największy taki obiekt w Europie! Przekształcenie go w muzeum ściągnie tu rzesze turystów, również tych zagranicznych, bo próżno szukać takich kompleksów. Szczególnie mam na myśli Niemców, w końcu łączy nas z nimi trudna historia, również tego miejsca. Sporą część budynków zbudowali przedstawiciele obu nacji. Tony Pollard z National Geographic był pod wrażeniem naszego obiektu. My

Polacy, również musimy docenić nasze dziedzictwo techniczne. Część powie że nie ma pieniędzy, ale przy odpowiednim wysiłku wszystko da się zrobić. Polska czeka i zasługuje na miejsce tego typu. Dobra komunikacja, położenie blisko centrum Polski. To wszystko również przemawia na naszą korzyść. Zrobimy to, dzięki temu Gniezno nie będzie już tylko miejscem gdzie wszystko jest wszędzie a ludzie przyjeżdżają na 2 godziny do Muzeum Początków Państwa Polskiego i do katedry. Możemy wyróżnić nasze miasto po nowemu. Wzór możemy brać z muzeum techniki w Berlinie, z muzeum kolejnictwa w Petersburgu a także innych państw. Ponad to przywrócenie dwóch trzech parowozów byłoby dużą atrakcją, głównie chodzi o to że muzeum powinno być żywy i mieć choć kilka sztuk lokomotyw różnego typu na chodzie. Miejsce jest, trzeba je odpowiednio wykorzystać, póki nie jest zabudowane. Nie wszystko musimy przeliczać na cenę tony złomu i metr kwadratowy działki.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Na przedmiotowym terenie już w obecnej wersji projektu planu możliwa jest realizacja zabudowy usługowej, w tym muzeum kolei. Wprowadzenie w tym rejonie różnorodności dopuszczonych funkcji ma na celu ożywienie terenów pokolejowych.

#### **9. Uwaga o identycznej treści złożona w trzech odrębnych dokumentach wniesiona łącznie przez trzy osoby fizyczne.**

##### **Treść uwagi:**

par. 16 ust.9 pkt 1 ppkt f

- dla budynków usługowych - do czterech kondygnacji naziemnych tj. nie wyżej niż 12,0m

na:

par. 16 ust. 9 pkt 1 ppkt f

- dla budynków usługowych - do czterech kondygnacji naziemnych tj. nie wyżej niż 16,0m

Dla budynków usługowych należy wysokość pomieszczeń przyjąć 3,0 m zgodnie z warunkami technicznymi, doliczając przestrzenie instalacyjne oraz grubość przekroju stropu podana wysokość jest zbyt niska, dlatego propozycja wysokości 12,0m powinna zmieniona na 16,0 m.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Wprowadza się zapis umożliwiający realizację zabudowy do wysokości 15,0 m, stąd uwagę uznaje się za uwzględnioną częściowo.

§ 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 29 października 2021 r. do 24 listopada 2021 r. W dniu 18 listopada 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, uwagi można było składać do dnia 8 grudnia 2021 r. W ustawowym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęło 1 pismo zawierające 3 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia 1 uwaga została uwzględniona, a 2 uwagi zostały nieuwzględnione. Lista nieuwzględnionych uwag:

#### **1. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** (dot. działki nr 12/13, ark. 51 - teren 5U): Nieuzasadnione wydaje nam się również ograniczenie możliwości zbierania odpadów tylko do odpadów innych niż niebezpieczne. Przez wiele lat w tym miejscu prowadzona była zbiórka odpadów pochodzących zarówno z gospodarstw domowych jak i od lokalnych firm: baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu w sprawie katalogu odpadów stanowią odpady niebezpieczne. Brak możliwości przekazania ich uprawnionemu podmiotowi spowoduje, że tego rodzaju odpady będą porzucane w lasach, parkach czy rowach, a w interesie zarówno władz miasta, mieszkańców jak i prowadzących firmy, jest funkcjonowanie miejsc, gdzie w sposób bezpieczny dla środowiska odpady mogą być o przekazane.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Ze względu na istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, brak jest możliwości wyznaczenia w projekcie planu miejscowego działalności o takim stopniu uciążliwości.

## **2. Uwaga wniesiona przez dwie osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** (*dot. działki nr 12/13, ark. 51 - teren 5U*): Nasze obawy budzą również ograniczenia w dopuszczalnej zabudowie - maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% (w pierwotnej wersji 50%), Prowadzenie skupu złomu wiąże się z koniecznością posiadania utwardzonego placu, budynku warsztatowo-magazynowego, kontenerów, regałów i półek pozwalających utrzymać porządek na placu. W większości te wszystkie elementy infrastruktury już istnieją i dziś trudno byłoby je rozbierać, aby zachować 40 % niezabudowanej działki. Skup złomu w tym miejscu funkcjonuje od kilkadziesiąt lat i teren jest praktycznie w 100% przekształcony, w dużym stopniu utwardzony lub zabudowany. Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie naszych uwag i umożliwienie nam prowadzenia działalności, tak jak miało to miejsce dotąd.

### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Powierzchnia zabudowy od początku procedowania planu miejscowego wynosi 60%, co jest adekwatną wartością dla funkcji zaproponowanej w projekcie planu, tj. zabudowy usługowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/638/2022  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 23 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH część A 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji przewidywanej w planie drogi publicznej, będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska, przy współfinansowaniu Spółek Grupy PKP, ze względu na fakt, iż projektowany układ komunikacyjny ma służyć przede wszystkim uruchomieniu nowych terenów inwestycyjnych stanowiących wyłączną własność PKP;
- 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. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gniezna oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji wyżej wymienionych zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/638/2022

Rady Miasta Gniezna

z dnia 23 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**