

Wielk.2010.20.599

**UCHWAŁA Nr XL/455/2009
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 28 października 2009 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej i
przemysłowej przy ul. Kawiary - Osiniec w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 28 stycznia 2010 r.)

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

Rozdział I

Przepisy wstępne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna, opracowana na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej i przemysłowej przy ul. Kawiary - Osiniec w Gnieźnie, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezno, uchwalonym uchwałą Nr XV/141/2000 Rady Miasta

Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r., zmienionym - uchwałami Rady Miasta Gniezna: Nr LIV/588/2006 z dnia 19 października 2006 r. i Nr XVII/320/2008 z dnia 29 października 2008 r.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono na rysunku miejscowego planu.

3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zgodnie z załącznikiem nr 2.

4. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - jak w załączniku nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "obszarze zieleni naturalnej" - należy przez to rozumieć część powierzchni terenu o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu, o specyficznym ukształtowaniu i funkcji odwodnieniowej dla obszarów sąsiednich, pokrytą drzewami, krzewami i inną roślinnością naturalną;
- 2) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, w stosunku do której linia zabudowy została ustalona;
- 3) "obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, na co najmniej 60% jej długości, przy czym elementy tej ściany takie jak zadaszenia, balkony, gzymsy itp. mogą wystawać przed tę linię nie bardziej niż na odległość 1,2 m;
- 4) "nieuciążliwej działalności usługowej" - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie będącą źródłem emisji czynników szkodliwych, przekraczającej na granicy działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność usługowa, dopuszczalne poziomy określone w przepisach odrębnych;
- 5) "działce budowlanej" - należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 6) "działce gruntu" - należy przez to rozumieć działkę w sensie określonym przepisami odrębnymi;
- 7) "liniach podziału wewnętrznego" - należy przez to rozumieć granice działek budowlanych powstających w wyniku podziału terenu.

2. Przeznaczenie terenów oznaczono symbolem graficznym składającym się z liczby porządkowej i liter; jeżeli w dalszym tekście uchwały wprowadza się symbole literowe bez liczby porządkowej oznacza to, że ustalenie dotyczy wszystkich terenów o przeznaczeniu oznaczonym takim symbolem literowym, niezależnie od przyporządkowanej im liczby porządkowej, natomiast, jeżeli ustalenie dotyczy terenu oznaczonego liczbą porządkową i symbolem literowym oznacza to, że ustalenie odnosi się wyłącznie do tego terenu.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem 22.MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 21.MW,U i 33.MW,U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 28.MN, 29.MN, 30.MN, 32.MN, 70.MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 19.MN,U, 20.MN,U, 23.MN,U, 34.MN,U, 36.MN,U, 37.MN,U, 38.MN,U, 42.MN,U, 43.MN,U, 45.MN,U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 41.U;
- 6) tereny zabudowy usługowej z prawem lokalizowania budynków mieszkalnych, oznaczone symbolem 7.U,MN, 9.U,MN, 15 U,MN, 16. U,MN, 24. U,MN, 26. U,MN;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami 1.P, 2.P, 3.P, 5.P, 7a.P, 11.P, 13.P, 14.P;
- 8) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 4.ZP,U, 6.ZP,U, 10.ZP,U, 17.ZP,U, 25.ZP,U, 27.ZP,U;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 8.ZP, 12.ZP, 18.ZP, 31.ZP, 35.ZP, 39.ZP, 44.ZP, 79.ZP, 81.ZP i 83.ZP;
- 10) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami 40.E1, 76.E2, 77.E2, 78.E2;
- 11) tereny drogi publicznej głównej, oznaczone symbolem 46.KDG;
- 12) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolami 47.KDZ, 48.KDZ, 49.KDZ i 82.KDZ;
- 13) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami 50.KDL,

- 51.KDL, 53.KDL, 54.KDL, 55.KDL, 56.KDL;
- 14) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 52.KDD, 57.KDD, 58.KDD, 61.KDD, 63.KDD, 64.KDD, 65.KDD, 66.KDD, 67.KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 59.KDW, 60.KDW, 62.KDW, 80.KDW;
- 16) tereny dróg pieszych, oznaczone symbolami 68.KX, 69.KX, 71.KX, 72.KX, 73.KX, 74.KX, 75.KX.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przebiegi dróg publicznych, wewnętrznych i pieszych oraz ich szerokości w liniach rozgraniczających wraz z podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Dopuszcza się umieszczanie reklam:

- 1) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P - w formie szyldów i tablic, wolno stojących konstrukcji oraz pylonów i masztów;
- 2) na terenach zabudowy usługowej 41.U oraz na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej ZP,U - w formie szyldów i tablic wyłącznie na:
 - a) ogrodzeniu, przy czym górne krawędzie nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia,
 - b) ścianie budynku, przy czym górne krawędzie reklam nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 22.MW, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW,U, terenach zabudowy usługowej z prawem lokalizowania budynków mieszkalnych U,MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U - wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na budynkach w sposób opisany w pkt 2 b i wyłącznie w zakresie dotyczącym tej działalności.

§ 6. Zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;
- 3) ogrodzeń ograniczających widoczność na drogach;
- 4) wyższych niż:
 - a) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P oraz na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej ZP,U - 1,8 m,
 - b) na pozostałych terenach - 1,5 m.

§ 7. 1. Obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z dróg wewnętrznych KDW oraz z dróg publicznych dojazdowych KDD i publicznych lokalnych KDL, a w przypadku, gdy tereny nie przylegają do wyżej wymienionych dróg - obsługa komunikacyjna nastąpi z dróg, do których przylegają.

2. Zakazuje się tworzenia nowych zjazdów na drogi publiczne: główną 46.KDG i zbiorcze KDZ, chyba, że zarządca drogi określi warunki urządzenia zjazdu.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Dla niżej wymienionych terenów obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 22.MW i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - jak dla terenów mieszkaniowych;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW,U, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U oraz dla terenów zabudowy usługowej z prawem lokalizowania budynków mieszkalnych U,MN - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej i zabudowy usługowej ZP,U - jak dla terenów rekreacyjnych.

2. Działalność prowadzona na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P, terenach zabudowy usługowej 41.U nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny.

3. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w budynkach biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, sytuowanych na obszarach

przylegających do dróg publicznych oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P i terenach zabudowy usługowej 41.U, należy zapewnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagane standardy akustyczne.

§ 9. Dopuszcza się lokalizację baz telefonii komórkowej wyłącznie na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1.P.

§ 10. 1. Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody na cele bytowe.

2. Dopuszcza się zaopatrywanie budynków w wodę na cele bytowe wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.

§ 11. 1. Ścieki bytowe i przemysłowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Ścieki przemysłowe o przekroczonych normach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, należy wstępnie podczyszczać w indywidualnych podczyszczalniach ścieków przemysłowych.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem podczyszczalni ścieków przemysłowych;
- 2) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków polegających na ich odprowadzaniu do gruntu i do wód powierzchniowych.

4. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na ścieki.

§ 12. 1. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i terenów nieutwardzonych należy odprowadzać do gruntu nie naruszając interesu osób trzecich, a w przypadku budynków o powierzchni dachu większej niż 300 m² dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, rozwiązań zagospodarowywania wód.

2. Dopuszcza się, o ile będą takie możliwości, odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprowadzonej w drogach publicznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacji deszczowej.

3. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z pasów drogowych należy docelowo odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowanie innych, zgodnych z przepisami odrębnymi,

indywidualnych rozwiązań.

4. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych powstające na działce budowlanej należy zagospodarowywać w obszarze tej działki stosując rozwiązania indywidualne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym poprzez wykonanie otwartych zbiorników wód opadowych i roztopowych lub zbiorników zamkniętych z drenażem rozsączającym.

5. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, o których mowa w ust. 3, z drogi publicznej głównej KDG do rowów przydrożnych w sposób nie powodujący przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i wód.

§ 13. 1. Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego należy stosować energię elektryczną lub niskoemisyjne paliwa takie jak gaz i olej opałowy oraz urządzenia do ich spalania, nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń.

2. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego.

§ 14. 1. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach i odstawić, po ich wstępnej segregacji, do punktów składowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gniezna.

2. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Nadmiar mas ziemnych wydobywanych lub przemieszczanych w związku z prowadzonymi pracami ziemnymi należy zagospodarowywać na miejscu w granicach działki budowlanej w sposób niepowodujący pogorszenia stanu ziemi i gruntu lub wywozić na zasadach określonych w przepisach odrębnych w miejsce wskazane przez służby miejskie.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają ujęte w ewidencji konserwatorskiej zabytków województwa wielkopolskiego:

1) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;

- 2) historyczny układ dróg w kierunku Osińca - ul. Kawiary i Konikowa - ul. Osiniec;
- 3) otulina założenia "Ogrody Victorii", usytuowanego przy ul. Witkowskiej 93;
- 4) historyczne nazwy wsi Kawiary i Osiniec oraz nazwa założenia "Ogrody Victorii" - "Victoria-Garden".

2. Ustala się obowiązek uzgadniania z właściwą służbą ochrony zabytków:

- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wszelkich inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, i znajdujących się w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, a wymagających prac ziemnych, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych;
- 2) wszelkich przedsięwzięć budowlanych realizowanych w granicach otuliny założenia "Ogrody Victorii" oraz w liniach rozgraniczających tereny ulic Kawiary i Osiniec.

3. Strefę ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, granice otuliny założenia "Ogrody Victorii" oraz linie rozgraniczające tereny ulicy Kawiary - dróg 55.KDL i 56.KDL, i ulicy Osiniec - drogi 46.KDG, określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 17. 1. Określa się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1, usytuowane są w odległości:

- 1) od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej głównej 46.KDG i ul. Słonecznej - 8 m;
- 2) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych zbiorczych 47..KDZ

- i 49.KDZ - 8 m;
- 3) od linii rozgraniczającej drogi publicznej zbiorczej 48.KDZ - 10 m;
 - 4) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych lokalnych:
 - a) drogi 55.KDL: na terenach 21.MW,U - 4 m dla budynków usługowych, i 13 m dla lokalizowania pozostałych budynków, na terenach 20.MN, 22.MW i 23.MN,U - 13 m, na terenach 19.MN,U - 8 m,
 - b) drogi 56.KDL: na terenach 30.MN, 32.MN i 70.MN - 13 m, na pozostałych terenach - 8 m,
 - c) pozostałych dróg KDL - 8 m;
 - 5) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych dojazdowych:
 - a) drogi 66.KDD: na terenach 37.MN,U - 6 m, a na terenach 36.MN,U i 38.MN,U - 10 m,
 - b) pozostałych dróg dojazdowych KDD - na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P - 8 m, na pozostałych terenach - 6 m;
 - 6) od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych KDW - 6 m.
3. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1 i 2, określa rysunek miejscowego planu.

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 22.MW:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże i obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków mieszkalnych wyższych niż 10,5 do gzymsu i wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, garaży - wyższych niż 6 m,
 - d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 30° i 45°,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób

- niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- b) wydzielanie w parterach budynków pomieszczeń usługowych;
- 4) znajdujący się na działce budowlanej obszar zieleni naturalnej, oznaczony kreskowaniem na rysunku miejscowego planu, uznaje się za powierzchnię terenu biologicznie czynną tej działki oraz zakazuje się w jego granicach:
- a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury oraz dwóch przejazdów dla samochodów, stanowiących dojazd na tereny 17.ZP.U,
 - b) zasypywania obniżeń terenu i bagienek,
 - c) kanalizowania i przekrywania rowów,
 - d) lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów.

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 21.MW,U:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkalno-usługowej, garaże i obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków:
 - mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wyższych niż 10,5 m do gzymsu i wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - budynków usługowych - wyższych niż 10 m i dwie kondygnacje nadziemne,
 - garaży wyższych niż 6 m,
 - d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 4, stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 30° i 45°,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie oraz 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni usługowej lub handlowej lokali;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - b) w obszarze pomiędzy linią zabudowy usytuowaną w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny drogi 55.KDL, a linią zabudowy usytuowaną w odległości 13 m od linii rozgraniczającej tereny tej drogi, wyłącznie budynków usługowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w jednokondygnacyjnych obiektach usługowo-handlowych.

§ 20. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 33.MW, U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe i obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych wyższych niż 10,5 m do grzymsu i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 4, stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 30° i 45°,
 - c) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki na szerokości 3 m po każdej stronie cieku,
 - d) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie oraz 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni usługowej lub handlowej lokali;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - b) sytuowanie garaży wyłącznie jako podziemnych,
 - c) sytuowanie budynków szeregowych o dwóch mieszkaniach w każdym segmencie i o oddzielnych wejściach do każdego

mieszkania, pod warunkiem nie wydzielania działek pod budynkami i zorganizowania wspólnej obsługi wszystkich segmentów na tej samej działce, na której znajduje się budynek szeregowy;

- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w jednokondygnacyjnych obiektach usługowo-handlowych.

§ 21. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody osobowe o nośności do 3,5 tony i powierzchni zabudowy do 60 m² oraz małej architektury,
- b) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu,
- c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) sytuowania budynków wyższych niż:
 - mieszkalnych - 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - garaży - 6 m i wyższych niż jedna kondygnacja nadziemna,
- e) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
 - na terenach 28.MN i 29.MN - 600 m²,
 - na pozostałych terenach MN - 1000 m²;

- 2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej,
- c) stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°,
- d) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, oraz dodatkowo jednego miejsca na 50 m² powierzchni lokali handlowych lub usługowych wydzielanych w budynkach,
- e) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów, na całej ich długości, dla sprzętu konserwującego stawy i cieki, na szerokości 3 m po każdej stronie cieku;

- 3) dopuszcza się:

- a) przeznaczanie parterów budynków mieszkalnych lub wydzielanie w parterach budynków mieszkalnych pomieszczeń na cele nieuciążliwej działalności usługowej,

- b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową;
- 4) znajdujący się na działce budowlanej obszar zieleni naturalnej uznaje się za powierzchnię terenu biologicznie czynną tej działki i zakazuje się w jego granicach:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych,
 - b) zasypywania obniżeń terenu i bagienek,
 - c) kanalizowania i przykrywania rowów,
 - d) lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) działki budowlane należy wydzielać zgodnie z określonymi na rysunku miejscowego planu liniami podziału wewnętrznego; dopuszcza się stosowanie innego podziału terenu, o ile wydzielone działki gruntu spełnią warunki ustalenia pkt 1 lit. e i §38.

§ 22. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkalno-usługowej, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury,
 - b) sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub zamiennie jednego budynku o funkcji mieszanej mieszkalno-usługowej, oraz jednego garażu,
 - c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) sytuowania budynków wyższych niż:
 - mieszkalnych - 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - usługowych i garaży - 7 m i wyższych niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) z zastrzeżeniem pkt 3, wydzielania działek budowlanej o powierzchni mniejszej niż:
 - na terenach 37.MN,U w obszarze działek budowlanych o numerach ewidencyjnych 1/37 i 1/42 (ark. 92 mapy) - 750 m²,
 - na pozostałych terenach MN,U - 1500 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) lokalizowanie budynków w zabudowie wolno stojącej, a na terenie

23.MN,U, w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez lokali usługowych - również w zabudowie szeregowej,

c) stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°,

d) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, oraz dodatkowo 1 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,

b) w przypadku zastosowania zabudowy szeregowej - wydzielanie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 300 m².

§ 23. Na terenach zabudowy usługowej 41.U:

1) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych,

- warsztatów naprawczych samochodów i innych pojazdów oraz działalności pokrewnych, w tym wymagających urządzenia składowisk części oraz sprzętu rolniczego i budowlanego,

- budynków handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,

- budynków usługowych związanych z produkcją rolną,

b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) sytuowania budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,

d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m²;

2) nakazuje się:

a) przeznaczanie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°,

c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni

- użytkowej lokali usługowych i handlowych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usług sportu i rekreacji.

§ 24. Na terenach zabudowy usługowej z prawem lokalizowania budynków mieszkalnych U,MN:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych,
 - b) sytuowania wyłącznie budynków mieszkalnych, w tym budowanych w systemie zorganizowanym -jako zadania deweloperskiego,
 - c) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) sytuowania budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i wyższych niż 10,5 m,
 - e) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 700 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) stosowanie w budynkach dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 35° i 45°,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych i 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni usługowej lub handlowej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących działalności usługowej - po jednym na działce budowlanej, na której znajduje się obiekt usługowy, z zapewnieniem 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie,
 - b) rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu budynków mieszkalnych bez zwiększania liczby mieszkań lub budowę nowych budynków mieszkalnych, na podstawie ważnej w dniu uchwalenia miejscowego planu decyzji o warunkach zabudowy - na zasadach określonych w rozdziale 10.

§ 25. 1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P:

- 1) zakazuje się lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, będących źródłem emisji czynników szkodliwych przekraczających, dopuszczalne poziomy, określone w przepisach odrębnych, oraz budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków produkcyjnych, składów i magazynów i związanych z nimi budynków administracyjno-biurowych:
 - b) z zastrzeżeniem pkt 1 - urządzeń nadawczych i telekomunikacyjnych, terminali przeładunkowych oraz centrów logistycznych;
- 3) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) sytuowania budynków wyższych niż 15,5 m,
 - c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 3000 m²;
- 4) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej niż wynosi obszar zieleni naturalnej zlokalizowany w granicach działki budowlanej,
 - b) stosowanie w budynkach dachów płaskich, kolebkowych, szedowych oraz stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych i 2 miejsc postojowych na każde 50 m² powierzchni usługowej lub handlowej, 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na mieszkanie, w tym w garażach, oraz miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych i sprzętu jezdnego w liczbie dostosowanej do prowadzonej działalności;
- 5) znajdujący się na działce budowlanej obszar zieleni naturalnej, oznaczony kreskowaniem na rysunku miejscowego planu, uznaje się za powierzchnię terenu biologicznie czynną tej działki oraz zakazuje się w jego granicach:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury,
 - b) zasypywania obniżeń terenu i bagienek,
 - c) kanalizowania i przekrywania rowów,
 - d) lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;

- 6) lokalizacja budowli równych lub wyższych niż 50 m wymaga zgody właściwych organów wojskowych;
- 7) wzdłuż granic działek, z wyjątkiem wjazdów na posesje, należy pozostawić wolny od zabudowy pas o minimalnej szerokości 5 m, przeznaczony na obsadzenie drzewami i krzewami z 50% udziałem gatunków zimozielonych.

§ 26. Na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej ZP,U:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów usługowych w zakresie: gastronomii, handlu o powierzchni do 200 m², rzemiosła artystycznego, zdrowia, oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej, sportu, zamieszkania zbiorowego, w tym motele i hotele,
 - b) obiektów małej architektury, ścieżek i nawierzchni spacerowych,
 - c) urządzeń do oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych oraz przepompowni ścieków komunalnych wraz z urządzeniami infrastruktury podziemnej;
- 2) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych, powierzchni działki budowlanej większej niż:
 - na terenach 17.ZP,U - 30%,
 - na terenach: 25.ZP,U i 27.ZP,U - 25%,
 - na pozostałych terenach ZP,U - 10%,
 - b) sytuowania budynków wyższych niż:
 - na terenach: 25.ZP,U i 27.ZP,U - 15,5 m i trzy kondygnacje nadziemne,
 - na pozostałych terenach ZP,U - 10,5 m,
 - c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 5000 m²;
- 3) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż wynosi obszar zieleni naturalnej znajdujący się na działce budowlanej, lecz nie mniej niż:
 - na terenach 17.ZP,U - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenach: 25.ZP,U i 27.ZP,U - 75% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałych terenach ZP,U - 90% powierzchni działki budowlanej,
 - b) stosowanie w budynkach dachów stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego

- dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- d) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki na szerokości 3 m po każdej stronie cieku;
- 4) znajdujący się na działce budowlanej obszar zieleni naturalnej, oznaczony kreskowaniem na rysunku miejscowego planu, uznaje się za powierzchnię terenu biologicznie czynną tej działki oraz zakazuje się w jego granicach:
- a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury,
 - b) zasypywania obniżeń terenu i bagienek,
 - c) kanalizowania i przekrywania rowów,
 - d) lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów.

§ 27. Na terenach zieleni urządzonej ZP:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie:
- a) obiektów małej architektury, sieci oświetleniowej i lamp, ścieżek i nawierzchni spacerowych oraz urządzenie stawów, a na terenach 44.ZP dodatkowo urządzeń sportu, typu boiska sportowe o nawierzchni trawiastej,
 - b) urządzeń do oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z pasów drogowych oraz przepompowni ścieków komunalnych wraz z urządzeniami infrastruktury podziemnej;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki;
- 3) zakazuje się:
- a) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wydzielania działek budowlanych mniejszych niż 2 ha;
- 4) znajdujący się na działce obszar zieleni naturalnej, oznaczony kreskowaniem na rysunku miejscowego planu, uznaje się za powierzchnię terenu biologicznie czynną tej działki oraz zakazuje się w jego granicach:
- a) lokalizowania obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 lit. "a",
 - b) zasypywania obniżeń terenu i bagienek,
 - c) kanalizowania i przelatywania rowów.

§ 28. Na terenach elektroenergetyki 40.E1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż obiekty związane z przesyłem i dystrybucją energii elektrycznej oraz zarządzaniem i konserwacją sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni, większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m i wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne,
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) stosowanie w budynkach dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem do 35°,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej I miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 4 osoby zatrudnione;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 29. 1. Na terenach elektroenergetyki E2:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną: stacji transformatorowych w formie kontenerowej lub słupowej i sieci elektroenergetycznych;
- 2) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zasilania stacji transformatorowych liniami napowietrznymi;
- 3) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Jeżeli tereny elektroenergetyki E2 okażą się zbędne z punktu widzenia dostawcy energii elektrycznej, można je włączyć do terenów przyległych bez konieczności dokonywania zmiany miejscowego planu.

§ 30. 1. Na terenach drogi publicznej głównej 46.KDG:

- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: obiekty oraz urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z zarządzaniem drogą,
- b) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych

lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;

c) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Dla drogi publicznej głównej 46.KDG ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 30 m;
- 2) docelowo budowę jezdni wyposażoną w cztery pasy ruchu.

§ 31. 1. Na terenach dróg publicznych zbiorczych KDZ:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: obiekty oraz urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z zarządzaniem drogą,

b) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;

c) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Dla dróg publicznych zbiorczych KDZ ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) drogi 47.KDZ - 30 m, w tym docelowo jezdnię wyposażoną w cztery pasy ruchu;
- 2) drogi 48.KDZ - 20 m, w tym jezdnię o minimalnej szerokości 7 m;
- 3) drogi 49.KDZ - zmienną od 15 m do 22 m, w tym jezdnię o minimalnej szerokości 7 m;
- 4) drogi 82.KDZ - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 32. 1. Na terenach dróg, publicznych, lokalnych. KDL.

1) zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż obiekty budowlane oraz urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą,

2) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz wiat przystankowych;

3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Dla dróg publicznych lokalnych KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) drogi 55.KDL - zmienną od 2 m do 6 m, stanowiącą poszerzenie ul. Kawiary, dla której docelową szerokość przewiduje się od 18 m do 20 m, w tym jezdnię o docelowej szerokości 7 m;
- 2) drogi 56.KDL - zmienną od 18 m do 20 m, w tym jezdnię o

docelowej szerokości 7 m;

3) pozostałych dróg KDL - 12 m, w tym jezdnię o docelowej szerokości 7 m.

3. Dopuszcza się urządzenie zjazdów z dróg publicznych lokalnych KDL na posesje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Na terenach dróg publicznych dojazdowych KDD:

1) dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz - w miejscach poszerzeń dróg - pojemników na segregowane odpady;

2) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Dla dróg publicznych dojazdowych KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny - 10 m.

3. Drogi publiczne dojazdowe: 61.KDD, 65.KDD, 66.KDD i 67.KDD posiadają zakończenia placem nawrotu o gabarytach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.

4. Dopuszcza się urządzenie zjazdów z dróg publicznych dojazdowych KDD na posesje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 34. 1. Na terenach dróg wewnętrznych KDW:

1) dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji, sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;

2) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Dla dróg wewnętrznych KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających tereny - 10 m.

3. Drogi wewnętrzne: 60.KDW i 80.KDW posiadają zakończenie placem nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.

§ 35. 1. Na terenach dróg pieszych KX:

1) dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przeznaczania na cele zabudowy powierzchni większej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

3) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

2. Ustala się szerokość dróg pieszych KX w liniach rozgraniczających tereny:

- 1) drogi 73. KX - 3 m;
- 2) pozostałych dróg KX - 5 m.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 36. 1. Ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych podlegają wody trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych Inowrocław-Gniezno GZWP nr 143 oraz w obszarze zlewni Wełny.

2. Lokalizowane przedsięwzięcia spełniać muszą wymogi ochrony określone w przepisach odrębnych dla terenów położonych w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w ust. 1.

3. Poza wymienionym w ust. 1, nie określa się, terenów i obiektów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 37. Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 38. 1. Podane w rozdziale 7 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wydzielane działki budowlane muszą posiadać bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dróg, dla których miejscowy plan określa linie rozgraniczające.

Rozdział X

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 39. 1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występujące urządzenia odwadniające w postaci rowów otwartych i zamienionych na rurociąg oraz rurociągów i sieci drenarskich.

2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami wymienionymi w pkt 1, urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

§ 40. 1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN-110 kV wraz ze strefami oddziaływania.

2. Wszystkie objekty przewidywane do budowy lub modernizacji sytuowane w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu roboczego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN-110 kV podlegają uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

3. W odniesieniu do stacji paliw -płynnych oraz budynków, urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe lub ze strefami zagrożonymi wybuchem odległość, o której mowa w ust. 1, wynosi 30,0 m.

4. Dopuszcza się modernizację linii, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość konstrukcji podtrzymującej linie energetyczne nie może być wyższa niż 31 m.

Rozdział XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 41. Dopuszcza się modernizowanie, przebudowę, rozbudowę i budowę dróg w wyznaczonych dla nich liniach rozgraniczających oraz sieci i urządzeń istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i na warunkach określonych przez zarządców dróg i sieci.

§ 42. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach

rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym w jezdni drogi powinny być sytuowane wyłącznie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; powyższe nie dotyczy sieci prowadzonych prostopadle do jezdni i odcinków przyłączy.

2. Stacje transformatorowe należy sytuować na terenach elektroenergetyki E; dopuszcza się sytuowanie, na wniosek inwestora zgłaszającego większe niż przewidziano zapotrzebowanie mocy stacji transformatorowych, na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P, na działce budowlanej inwestora lub na wydzielanych z terenów inwestora zgłaszającego zapotrzebowanie mocy elektroenergetycznej działkach gruntu:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²;
- 2) posiadających dostęp do drogi publicznej.

3. Podłączenia sieci wewnętrznych w budynkach do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.

4. Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

5. Lokalne sieci infrastruktury technicznej realizować należy na następujących zasadach:

- 1) wodociąg - poprzez rozbudowę wodociągu miejskiego;
- 2) kanalizację sanitarną - poprzez rozbudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizację deszczową - poprzez rozbudowę miejskiej sieci kanalizacji deszczowej-;
- 4) sieć elektroenergetyczną - poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
- 5) gazociąg - poprzez rozbudowę sieci gazowej znajdującej się na terenie miasta;
- 6) telekomunikację - poprzez rozwój różnych form sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 43. Nie określa się terenów wymagających tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział XIII

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 44. Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów komunalnych, terenów elektroenergetyki i terenów dróg publicznych - 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów - 30%.

Rozdział XIV

Przepisy końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ PRZY UL. KAWIARY - OSINIEC 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 I PRZEMYSŁOWEJ PRZY UL. KAWIARY - OSINIEC W GNIEŹNIE

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

§ 1. Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 27.05-25.06.2008 r.

1. Uwaga wniesiona przez Teresę Dorendę i Barbarę Basiewicz-Worsztynowicz

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) zmianę w §20, pkt 1, lit. e minimalnej powierzchni na 600 m²;
- 2) zmianę w §24, pkt 3, lit. c minimalnej powierzchni na 1000 m²;
- 3) dopisanie w §25 pkt 1, lit. a: "w tym motele i hotele";
- 4) zmianę w §25 pkt 2, lit. a powierzchni działki budowlanej przeznaczonej na cele lokalizowania budynków i powierzchni utwardzonych na 24%;
- 5) zmianę w §25 pkt 2, lit. b wysokości budynku na 15,5 m;
- 6) zmianę w §25 pkt 2, lit. c minimalnej powierzchni na 1000 m²;
- 7) zmianę w §25 pkt 3, lit. a minimalnej powierzchni na 76%;
- 8) zwiększenie powierzchni działki budowlanej zlokalizowanej na 30.MN w zakolu drogi 61.KDD o część działki 61.KDD, fragment pasa zieleni 31.ZP i działkę 77.E2, oraz zlokalizowanie stacji transformatorowej bliżej ul. Kawiary;
- 9) zmianę na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w ten sposób, aby na fragmencie działki nr 4/5 (ark.91) przy ul. Osiniec - teren 30.MN - można było zlokalizować budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 10) zmniejszenie szerokości drogi 49.KDZ z 22 m do 15 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w punkcie 6, 9 i 10.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga nieuwzględniona - zachowuje się wielkość działek 5000m² celem zachowania proponowanej w studium uwarunkowań idei ciągu ekologicznej zieleni;
- 2) uwaga nieuwzględniona - zachowuje się usytuowanie linii zabudowy od ulicy Osiniec. Ulica Osiniec w planie oznaczona jest symbolem 46.KDG i posiada klasę ulicy głównej. Jest kontynuacją drogi o kategorii drogi wojewódzkiej. Zgodnie z przepisami odrębnymi minimalna odległość linii zabudowy dla drogi tej kategorii w terenie nie zabudowanym od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 20 m. Projekt planu wskazuje odległość 8m linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi. Usunięta zostaje jednak linia zabudowy od strony rowu;
- 3) uwaga nieuwzględniona - przyjęcie proponowanej w projekcie planu szerokości drogi 49.KDZ wynika z opracowań planistycznych wyższego rzędu oraz z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania terenów uwzględniających tę drogę. Przyjęcie innej szerokości terenów spowodowałoby brak ciągłości w decyzjach planistycznych.

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

Treść wniosku: wnosi się o zmianę zapisów dotyczących telefonii komórkowej, tak, aby inwestycje te mogły być dopuszczone na całym obszarze objętym planem: obszarach usługowych, produkcyjno-magazynowych i mieszkaniowych w obszarze planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: dopuszczenie stacji bazowych telefonii komórkowej na całym terenie, aczkolwiek zgodne z postulatem postępu technicznego i wygody, nie byłoby zgodne z interesem społecznym rozumianym w kategoriach ochrony zdrowia i poczucia bezpieczeństwa w środowisku mieszkaniowym - uwaga uwzględniona częściowo poprzez dopisanie do §9 treści: "z wyłączeniem terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem 1.P."

3. Uwaga wniesiona przez Annę Weinert oraz Grażynę i Krzysztofa Fiszerów.

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) zmianę przeznaczenia wskazanych nieruchomości z terenów przemysłowych na tereny o charakterze mieszkaniowo-usługowym;
- 2) zmianę w §24 pkt 3 lit. c minimalnej powierzchni działek na 700-800 m²;
- 3) zmianę §24 pkt 2 pod kątem ucytelnienia zapisu, w tym zmianę zapisu §24 pkt 2 na enumeratywne wyliczenie dopuszczalnych form zabudowy;
- 4) przesunięcie drogi oznaczonej symbolem 54.KDL do działki nr ewid. 5/2.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona w punkcie 1 i 3.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga częściowo nieuwzględniona - na terenach oznaczonych jako 24.P i 26.P zachowano określone w studium uwarunkowań przeznaczenie terenów z tym, że z dopuszczonej w studium "zabudowy przemysłowej" dopuszczono na tych terenach lokalizowanie wyłącznie obiektów nie związanych z produkcją i nie wymienionych w przepisach odrębnych jako wymagających i mogących wymagać opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, które nie powodują emisji czynników szkodliwych, a więc obiektów administracyjno-biurowych obsługujących działalność produkcyjną, składów i magazynów o ograniczonej do 400 m² powierzchni zabudowy, obiektów usługowych i handlowych o powierzchni do 400 m². Zachowuje

się również budynki mieszkalne jednorodzinne istniejące w dniu uchwalenia planu i respektuje decyzje o warunkach zabudowy wydane do dnia uchwalenia miejscowego planu, dopuszczając ich rozbudowę bez zwiększania liczby mieszkań w każdym z budynków. Nie uwzględniono częściowo w zakresie zmiany przeznaczenia terenów. Absolutną koniecznością jest zachowanie oznaczenia terenów produkcyjnych, składów i magazynów 16.P, 24.P i 26.P z uwagi na to, że zgodnie z obowiązującymi przepisami plan, żeby mógł być uchwalony przez Radę Miejską musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie na wymienione tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej spowodowałoby uznanie przez Wojewodę Wielkopolskiego podjętej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu jako niezgodnej z prawem. Proponowane w uwadze do projektu planu zmiany wiązałyby się z koniecznością przeprowadzenia zmiany Studium, co obecnie nie odpowiada polityce przestrzennej władz miasta;

- 2) uwaga częściowo nieuwzględniona- uwaga jest bezzasadna i jako taka pozostaje nieuwzględniona. Zachowuje się zatem sposób zapisu zawarty w §24 pkt 2 jako jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, o czym świadczy usytuowanie dwukropka: ponieważ znajduje się za wyrazem "oraz" oznacza to, iż obiekty wymienione po tiretach nie są obiektami wyłącznie związanymi z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami; gdyby dwukropek był umieszczony za wyrażeniem "związanych z nimi" - oznaczałoby to, iż wszystkie wymienione obiekty są związane z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami; wtedy również budynki administracyjno-biurowe umieszczone byłyby za tiretem;

4. Uwaga wniesiona przez mieszkańców działek przy ul. Osiniec: Krystynę Smelkowską, Marcelinę Zawadzka, Marka Zawadzkiego, Karinę Krzysztofa Ratajczaków, Patrycjusza Fiszera.

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenów 14.P, 16.P, 24.P, 26.P na tereny o charakterze mieszkaniowo-usługowe (wydano decyzje na MN);
- 2) zmianę w §24 pkt 3 lit. c minimalnej powierzchni działek na 700-800 m²;

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona w punkcie 1.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga częściowo nieuwzględniona - na terenach oznaczonych

jako 14.P, 16.P, 24.P i 26.P zachowano określone w studium uwarunkowań przeznaczenie terenów z tym, że z dopuszczonej w studium "zabudowy przemysłowej" dopuszczono na tych terenach lokalizowanie wyłącznie lokalizowanie obiektów nie związanych z produkcją i nie wymienionych w przepisach odrębnych jako wymagających i mogących wymagać opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, które nie powodują emisji czynników szkodliwych, a więc obiektów administracyjno-biurowych obsługujących działalność produkcyjną, składów i magazynów o ograniczonej do 400 m² powierzchni zabudowy, obiektów usługowych i handlowych o powierzchni do 400 m². Dopuszcza się również sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako znajdujących się na tej samej działce, na której znajduje się obiekt działalności gospodarczej i towarzyszących obiektom działalności gospodarczej, ale nie wyłącznie budynków mieszkalnych jak na terenach MN. Zachowuje się zatem również budynki mieszkalne istniejące w dniu uchwalenia planu i respektuje decyzje o warunkach zabudowy wydane do dnia uchwalenia miejscowego planu, dopuszczając ich rozbudowę.

5. Uwaga wniesiona przez Andrzeja Kostrzewskiego.

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) uwzględnienie zapisów obowiązującego miejscowego planu obecnie realizowanego i zmianę zapisów §18, §19, §24, §25 i §43 dot. parametrów i ustaleń dla terenów: 22.MW, 21.MW,U, 16.P, 17.ZP,U i naniesienie ich na rysunku planu;
- 2) odstąpienie od wyznaczenia stawki procentowej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona w punkcie 1 i nieuwzględniona w punkcie 2.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga częściowo nieuwzględniona - w części dotyczącej zaniżania podstawowych parametrów zagospodarowania terenów odnoszących się do standardu zamieszkania, w tym liczby miejsc postojowych dla mieszkań, usług i obiektów działalności gospodarczej, jak również odległości miejsc postojowych od okien budynków ze względu na to, że byłoby sprzeczne z przepisami Prawa budowlanego, a organ uchwalający miejscowy plan nie posiada delegacji do stanowienia odstępstw od obowiązującego prawa. Ponadto zgoda na lokalizowanie miejsc postojowych w drogach wewnętrznych o szerokości 5 m jest

wykluczona z uwagi na parametry ulic. Jednocześnie w przypadku zmiany zarządcy drogi byłby on obciążony zarządzaniem miejscami postojowymi dla zabudowy wielorodzinnej, co mogłoby prowadzić do powstawania konfliktów oraz prowadziłoby do wspomnianego wyżej nie zastosowania się do obowiązujących przepisów.

Jeżeli właściciel uzyskał już pozwolenia na budowę zgodnie z dotychczas obowiązującym planem to ustalenia niniejszego planu, nie działając wstecz nie uniemożliwią mu realizacji osiedla. Przy oddawaniu obiektów do użytkowania badana jest zgodność z pozwoleniem na budowę, a nie zgodność z planem. Dotyczy to również działek już wydzielonych. Zgodność z planem badana będzie wyłącznie w przypadku wydzielania nowych działek.

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia lokalizowania bez ograniczeń wszelkich obiektów infrastruktury technicznej na terenach zieleni urządzonej i usług ZP,U ze względu na to, że umożliwiłoby to również na tych terenach lokalizowanie parkingów, co mijałoby się z ideą urządzenia terenów zieleni.

2) uwaga nieuwzględniona - w §43 wyznaczenia stawki procentowej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest to wymóg ustawowy, a czy opłata będzie naliczona, czy nie określi rzeczoznawca w przypadku sprzedaży gruntów po uchwaleniu planu

6. Uwaga wniesiona przez Marię Wizę.

Treść wniosku: wnosi się o zmianę przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 16.P na tereny mieszkaniowo-usługowe (jest decyzja z 1.03.2006r. na usytuowanie budynku mieszkalnego, na działce znajdują się budynki mieszkalne) Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: na terenach oznaczonych jako 16.P zachowano określone w studium uwarunkowań przeznaczenie terenów z tym, że z dopuszczonej w studium "zabudowy przemysłowej" jednak dopuszczono na tych terenach lokalizowanie wyłącznie obiektów niezwiązanych z produkcją i nie wymienionych w przepisach odrębnych jako wymagających i mogących wymagać opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, które nie powodują emisji czynników szkodliwych, a więc obiektów administracyjno-biurowych obsługujących działalność produkcyjną, składów i magazynów o ograniczonej do 400 m² powierzchni zabudowy, obiektów usługowych i handlowych o powierzchni do 400

m². Zachowuje się również budynki mieszkalne istniejące w dniu uchwalenia planu i respektuje decyzje o warunkach zabudowy wydane do dnia uchwalenia miejscowego planu, dopuszczając ich rozbudowę bez zwiększania liczby mieszkań w każdym z budynków.

7. Uwaga wniesiona przez Artura Łachowskiego.

Treść wniosku: wnosi się o zmianę przeznaczenia terenów 9.P i dopuszczenie budowy budynku z funkcją usługowo-mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: na terenach oznaczonych jako 9.P zachowano określone w studium uwarunkowań przeznaczenie terenów z tym, że z dopuszczonej w studium "zabudowy przemysłowej" dopuszczono na tych terenach lokalizowanie wyłącznie obiektów niezwiązanych z produkcją i nie wymienionych w przepisach odrębnych jako wymagających i mogących wymagać opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, które nie powodują emisji czynników szkodliwych, a więc obiektów administracyjno-biurowych obsługujących działalność produkcyjną, składów i magazynów o ograniczonej do 400m² powierzchni zabudowy, obiektów usługowych i handlowych o powierzchni do 400m². Dopuszcza się również sytuowanie budynków mieszkalnych jako towarzyszących obiektom działalności gospodarczej, ale nie wyłącznie budynków mieszkalnych jak na terenach MN. Zachowuje się zatem również budynki mieszkalne istniejące w dniu uchwalenia planu i respektuje decyzje o warunkach zabudowy wydane do dnia uchwalenia miejscowego planu, dopuszczając ich rozbudowę.

8. Uwaga wniesiona przez Teresę Dorendę.

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) zmianę w §20, pkt 1, lit. e minimalnej powierzchni na 600 m²;
- 2) zmianę minimalnej powierzchni działek przemysłowych;
- 3) zmniejszenie szerokości drogi 49.KDZ z 22 m do 15 m;
- 4) określenie usług jakie dopuszcza plan na terenach ZP,U;
- 5) zwiększenie procentu zabudowy na terenie ZP,U do 25%;
- 6) wyznaczenie dojazdu do działki nr 6 usytuowanej na terenach 24.P;
- 7) dopuszczenie urządzania oczek wodnych na terenach zielonych;
- 8) włączenie ulicy 60.KDW do ulicy 49.KDZ;
- 9) wprowadzenie zapisu umożliwiającego inne zagospodarowanie działki przeznaczonej pod stację transformatorową, w sytuacji, gdy okaże się zbędna;
- 10) wprowadzenie zapisu umożliwiającego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamienne sytuowanie zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w punkcie 3, 8 i 10.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga nieuwzględniona - przyjęcie proponowanej w projekcie planu szerokości drogi 49.KDZ wynika z opracowań planistycznych wyższego rzędu oraz z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania terenów uwzględniających tę drogę. Przyjęcie innej szerokości terenów spowodowałoby brak ciągłości w decyzjach planistycznych;
- 2) uwaga nieuwzględniona - drogi wewnętrzne nie mogą - zgodnie z przepisami - być włączone w drogi zbiorcze;
- 3) uwaga nieuwzględniona - zgodnie z wytycznymi wojewody, nie można na jednym terenie łączyć funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej m.in. z tego względu, że posiadają różne parametry.

§ 2. W związku z pozytywnym rozpatrzeniem części uwag projekt miejscowego planu wyłożono повторно do publicznego wglądu.

§ 3. Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 2.10-30.10.2008 r.

1. Uwaga wniesiona przez Annę Weinert, Grażynę i Krzysztofa Fiszerów.

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) oznaczenie terenów lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jako tereny o charakterze mieszkaniowo-usługowym;
- 2) zlikwidowanie sprzeczności zapisu w §24 pkt 1 i pkt 2b dot. lokalizowanych obiektów;
- 3) zmianę redakcji §24 poprzez enumeratywne wyliczenie dopuszczalnych form zabudowy;
- 4) zmianę usytuowania drogi oznaczonej symbolem 54.KDL do poprzedniej pozycji lub poprowadzenie jej poza działką o nr ewid. 5/2.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona w punkcie 1 i 3.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga częściowo nieuwzględniona - na terenach oznaczonych jako 24.P i 26.P zachowano określone w studium uwarunkowań przeznaczenie terenów z tym, że z dopuszczonej w studium "zabudowy przemysłowej" dopuszczono na tych terenach lokalizowanie wyłącznie obiektów nie związanych z produkcją i

nie wymienionych w przepisach odrębnych jako wymagających i mogących wymagać opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, które nie powodują emisji czynników szkodliwych, a więc obiektów administracyjno-biurowych obsługujących działalność produkcyjną, składów i magazynów o ograniczonej do 400 m² powierzchni zabudowy, obiektów usługowych i handlowych o powierzchni do 400 m². Zachowuje się również budynki mieszkalne istniejące w dniu uchwalenia planu i respektuje decyzje o warunkach zabudowy wydane do dnia uchwalenia miejscowego planu, dopuszczając ich rozbudowę bez zwiększania liczby mieszkań w każdym z budynków. Absolutną koniecznością jest zachowanie oznaczenia terenów produkcyjnych, składów i magazynów 16.P, 24.P i 26.P z uwagi na to, że zgodnie z obowiązującymi przepisami plan, żeby mógł być uchwalony przez Radę Miejską musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie na wymienione tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej spowodowałoby uznanie przez Wojewodę Wielkopolskiego podjętej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu jako nie zgodnej z prawem. Proponowane w uwadze do projektu planu zmiany wiązałyby się z koniecznością przeprowadzenia zmiany Studium, co obecnie nie odpowiada polityce przestrzennej władz miasta;

- 2) uwaga uwzględniona - dopisano w §24 na początku pkt 1 "z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c";
 - 3) uwaga uwzględniona częściowo - uwaga jest bezzasadna i jako taka nieuwzględniona. Zachowuje się zatem sposób zapisu zawarty w §24 pkt 2 jako jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, o czym świadczy usytuowanie dwukropka: ponieważ znajduje się za wyrazem "oraz" oznacza to, iż obiekty wymienione po tiretach nie są obiektami wyłącznie związanymi z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami; gdyby dwukropek był umieszczony za wyrażeniem "związanych z nimi" - oznaczałoby to, iż wszystkie wymienione obiekty są związane z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami; wtedy również budynki administracyjno-biurowe umieszczone byłyby za tiretem;
 - 4) uwaga uwzględniona - zmieniono lokalizację drogi 54.KDL sytuując ją przy granicy działki 5/2.
2. Uwaga wniesiona przez Wydział Usług Społecznych, Referat Spraw

Lokalowych Urzędu Miasta w Gnieźnie.

Treść wniosku: wnosi się o dopuszczenie:

- 1) przy lokalizowaniu budynku socjalnego wielorodzinnego rezygnacji ze stosowania normatywu parkingowego;
- 2) lokalizowania, prócz obiektów schroniska i produkcji rzemieślniczej, również obiektów budynku socjalnego z kątem nachylenia połaci dachu do 35°;
- 3) dla budynku socjalnego 3 kondygnacji nadziemnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w punkcie 1.

Uzasadnienie:

- 1) uwaga nieuwzględniona, gdyż wskaźnik 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie jest już i tak zaniżony w stosunku do przyjmowanych dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej;

3. Uwaga wniesiona przez Andrzeja Kostrzewskiego.

Treść wniosku: wnosi się o:

- 1) zmianę zapisu w §18 dot. zieleni i zbiornika wodnego zgodnie z obowiązującym planem;
- 2) odsunięcie obszaru zieleni naturalnej na odl. 70 m od ul. Kawiary zgodnie ze studium oraz zmianę zapisu w §18 i §19 polegającą na przesunięciu pkt 4a dot. terenów 22.MW z §19 do §18;
- 3) zmianę §25 zmniejszającą obszar zieleni naturalnej zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) rezygnację z określenia stawki procentowej dla działek nr 22/3, do 22/8, cz. nr 22/2 z uwagi na to, że ich wartość nie wzrośnie (§43).

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona w punkcie 1 i 3 oraz nieuwzględniona w punkcie 4.

Uzasadnienie:

- 1) uwagi nieuwzględniono - w zakresie zmiany zapisu w proj. uchwały; z uwagi na to, że nie wymienia się zbiorników wodnych i powierzchni terenów zieleni naturalnej, brak jest podstaw do zmiany zapisu;
- 2) uwagi nieuwzględniono - wyznaczenie stawki procentowej dla terenów jest wymogiem ustawowym, a czy opłata będzie naliczona, czy nie określi rzeczoznawca w przypadku sprzedaży gruntów po uchwaleniu planu;
- 3) uwagi nieuwzględniono - w zakresie zmiany zapisu w proj. uchwały; z uwagi na to, że nie wymienia się zbiorników wodnych i powierzchni terenów zieleni naturalnej, brak jest podstaw do zmiany zapisu;

4. Uwaga wniesiona przez Inter-TRANS - Tadeusza Wójkowskiego.

Treść wniosku: wnosi się o dopuszczenie budowy domu jednorodzinnego i garażu służącego do prowadzenia działalności gospodarczej i usług transportowych na działce usługowo-mieszkaniowej - wniosek dotyczy działki o nr ewid. 1/26 na terenach 38.MN,U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wzmożony ruch samochodowy, zwłaszcza samochodów ciężarowych związanych z usługami transportowymi będzie uciążliwy dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

§ 4. Projekt miejscowego planu wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu, z uwagi na wprowadzenie do projektu miejscowego planu zmian wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego WN.I-10.0911-89/09 z dnia 12 marca 2009 r.

§ 5. Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 4.08-1.09.2009 r.

Uwaga wniesiona przez INTER-TRANS - Tadeusza Wójcikowskiego

Treść wniosku: wnosi się o dopuszczenie prowadzenia na działce o nr ewid. 1/26, na terenach 38.MN,U, działalności transportowej dla samochodów powyżej 3,5 tony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: działka o nr ewid. 1/26 jest położona wewnątrz zwartej enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dojazd do niej stanowi ulica zakończona placem nawrotu. Wzmożony ruch samochodowy, zwłaszcza samochodów ciężarowych związanych z usługami transportowymi będzie uciążliwy dla mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych, a manewrowanie samochodami ciężarowymi na obszarze placu do zawracania pojazdów o parametrach przystosowanych do samochodów osobowych - uciążliwe lub wręcz niemożliwe.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA

**PRZESTRZENNEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I PRZEMYSŁOWEJ PRZY UL.
KAWIARY - OSINIEC W GNIEŹNIE**

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzi będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzi będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy,
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - 1) dotacji unijnych;

- 2) dotacji samorządu województwa;
 - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych;
 - 4) kredytów i pożyczek bankowych;
 - 5) 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.