

Wielk.2006.128.3150

2006.09.17 zm.wyn.z

Wielk.2008.160.2746 pkt 1

2007.11.26 zm. Wielk.2007.152.3336 § 1

**UCHWAŁA Nr XLVII/513/2006
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 12 kwietnia 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary
Południe w Gnieźnie.**

(Poznań, dnia 17 sierpnia 2006 r.)

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

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary Południe w Gnieźnie.

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na terenie miasta Gniezna na obszarze położonym między ulicami Orcholską, Lednicką, 22 Lipca i torami kolejowymi, oznaczonym na rysunku planu - granica uchwalenia planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 56,0 ha.
2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary Południe w Gnieźnie", opracowany w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowi załącznik Nr 2.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych

gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492),
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały,
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Gniezna;
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa;
- 6) przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) obszarze, terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów prawa i aktów prawa miejscowego;
- 10) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogę, nie będącą drogą publiczną, która zapewnia działkom budowlanym dostęp do drogi publicznej,
- 11) drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę publiczną w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w mb na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu; przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię

określającą minimalną odległość, podaną w mb na rysunku planu, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków: przed nieprzekraczalną linię zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku,

- 14) ogólnej powierzchni budynku - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzona po zewnętrznym obrysie murów,
- 15) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej - w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,
- 16) poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 17) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 18) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 19) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, o uciążliwości ograniczonej do granic działki własnej,
- 21) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów i parków w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie liniami rozgraniczającymi, i stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 22) istniejących elementach i stanie zagospodarowania przestrzennego - np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu,
- 23) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie

działki budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację;

- 24) terenach zieleni - należy przez to rozumieć tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach wsi o zwartej zabudowie lub miast, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności: parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zieleń towarzysząca ulicom, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom oraz obiektom kolejowym i przemysłowym;
- 25) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni ozdobnej, głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów, szpalerów i kęp drzew;
- 26) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 27) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 28) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć tablice informujące o np. nazwie ulicy, nr domu, miejscu gdzie się znajdujemy itp.;
- 29) budynku - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 30) obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę, stanowiącą całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury;
- 31) reklamie - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące formą informacji, promocji lub oferowania towarów czy usług, a także będące nośnikami neonów, napisów, grafiki, tekstów i plakatów;
- 32) reklamie wielko przestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²;
- 33) zjeździe - należy przez to rozumieć część drogi na połączeniu z drogą nie będącą drogą publiczną lub na połączeniu drogi z

dojazdem do nieruchomości przy drodze; zjazd nie jest skrzyżowaniem.

§ 3. Celem regulacji planu jest pełna problematyka określona w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) granice terenów zamkniętych,
- 3) przeznaczenie terenu - oznaczone kolorem i symbolem literowym,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) klasyfikacja ulic publicznych oraz miejsca lokalizacji zjazdów;
- 7) oznaczenia zasięgu lub miejsca występowania obszarów oddziaływania urządzeń liniowych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) przebieg projektowanych jezdni, chodników i dróg rowerowych, pętla autobusowa.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny przemysłu i aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P i 7P, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowę obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, warsztatów, hurtowni i stacji paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę obiektów biurowo-administracyjnych, usługowych, handlu i gastronomii, urządzeń infrastruktury technicznej, kominów, urządzeń dźwigowych i suwnic, masztów telekomunikacyjnych, dróg wewnętrznych, parkingów naziemnych i wielopoziomowych oraz garaży obsługujących funkcję podstawowa, obiektów małej architektury oraz reklamy;
- 3) zakaz budowy budynków gospodarczych;
- 4) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie

związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w istniejące otoczenie;
- 2) zmniejszanie agresywności wizualnej istniejących obiektów, stanowiących negatywne dominanty układu przestrzennego, takie jak kominy, maszty, poprzez stosowanie stonowanej kolorystyki oraz różnych form zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych, a na terenie 2P wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej o szerokości min 5.0 m;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, dodatkowo dla odpadów niebezpiecznych magazynowanie ich w wydzielonych miejscach w szczelnie zamkniętych i oznakowanych pojemnikach oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową przemysłową i infrastrukturalną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej, wymagającej komfortu akustycznego.

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

- 1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych. Na terenach przemysłu i aktywizacji gospodarczej nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) zachowanie istniejącego budynku usług zdrowia na terenie 7P; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku istniejącej przychodni na funkcję ustaloną w planie;
- 2) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy
 - a) dla budynków - 15,0 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla kominów i masztów - 50,0 m;
- 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 8) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) kształtowanie budynków wzdłuż ulic ze starannością i dbałością o detal architektoniczny;
 - b) stosowanie dachów płaskich;
 - c) realizacje masztów telekomunikacyjnych - skipowych;
- 9) materiały wykończeniowe: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk szlachetny lub podobne;
- 10) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2,0 m od poziomu terenu; od strony ulic zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych; materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, stal; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem;
- 11) reklamę wolno stojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, przy czym:
 - a) sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolno stojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu;
 - b) reklama montowana na elewacji budynku nie może przekraczać 20% jej powierzchni;
 - c) zakaz umieszczania reklam w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju

architektonicznego;

12) parametry techniczne dróg wewnętrznych, powinny odpowiadać parametrom technicznym jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3,0 m dla jezdni;

13) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) dla terenów 3P minimalną powierzchnię działki budowlanej 5000 m², a dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki budowlanej 3000 m²; kształt działek regularny; wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne;

c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o minimalnej powierzchni 120 m² pod budowę masztu telekomunikacyjnego;

d) zachowanie dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;

e) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

1) w zależności od potrzeb wykonanie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

2) na terenach oznaczonych symbolem 4P i 6P w obszarze oddziaływania obiektu - GPZ-u oznaczonego symbolem 9E oraz linii wysokiego napięcia 110 KV, obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 5 pkt 2 i 3.

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

1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §12 ust. 6 pkt 4 i 5 (tabela);

2) dla istniejącej zabudowy przemysłowej, położonej na terenie 3P obsługę komunikacyjną z ulicy 3KD-L; obowiązek zapewnienia miejsc do przeładunku towarów wewnątrz hali w ilości odpowiedniej do potrzeb; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy 5KD-D dla

istniejącego budynku administracyjno-biurowego zlokalizowanego na działce nr 30/19 ark. 123 Obręb Winiary, oraz zabudowy produkcyjnej i usługowej zlokalizowanej na działkach nr 7/6, 7/8, 7/9 i 7/10 ark. 125 obręb Winiary;

- 3) zapewnienie miejsc do przeładunku zgodnie z potrzebami danej funkcji oraz miejsc parkingowych w granicach własnej działki budowlanej, lub na wydzielonych miejscach postojowych w ilości, zgodnie z ustalonym w §12 ust. 10 pkt 6 normatywem parkingowym;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się na terenie 3P użytkowanie części istniejącego obiektu dawnej fabryki o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m² z przeznaczeniem na działalność usługową, w tym sale restauracyjne, taneczne, bilardowe, przez 10 lat od czasu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 14U, 15U i 16U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) dla terenu 14U - budowę obiektów biurowo-administracyjnych, usługowych, handlu i gastronomii;
 - b) dla terenu 15U - budowę obiektów szkolnych i dydaktycznych z pełnym zapleczem sportowo- rekreacyjnym;
 - c) dla terenu 16U - budowę obiektów biurowo-administracyjnych, usługowych, handlu, zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów naziemnych i wielopoziomowych, obiektów małej architektury oraz reklamy;
- 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie

związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w istniejące otoczenie;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej na terenie 15U wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu, a na 14U wzdłuż granicy południowej z 13 MW o szer. min. 5,0 m;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenie 15U, przeznaczonym pod usługi oświaty, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową usługową i infrastrukturalną, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej, wymagającej komfortu akustycznego;
- 8) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych, warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

- 1) w granicach opracowania planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych.

Na terenach usług nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1) zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków - 12,0 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków usługowych i handlowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu;
- 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) dopuszcza się wytworzenie od frontu działek ogólnie dostępnych wewnątrz urbanistycznych zagospodarowanych zielenią ozdobną i obiektami małej architektury, z lokalizacją miejsc parkingowych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 9) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) kształtowanie budynków wzdłuż ulic ze starannością i dbałością o detal architektoniczny;
 - b) dachy płaskie; dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przykryć powłokowych;
- 10) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu, od strony ulic zakaz stosowania elementów prefabrykowanych; materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, stal; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem;
- 12) reklamę wolno stojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, przy czym:
 - a) sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolno stojącej na wysokości maksymalnie 2,2 m;
 - b) reklama montowana na elewacji budynku nie może przekraczać 20% jej powierzchni;
 - c) zakaz umieszczania reklam w sposób zmieniający lub

przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego;

- 13) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3,0 m dla jezdni;
- 14) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 3000 m², kształt działek regularny;
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) zachowanie dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - d) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) w zależności od potrzeb, badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 16U w obszarze oddziaływania obiektu - GPZ-u, oznaczonego symbolem 9E obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 5 pkt 2 i 3.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §12 ust.6 pkt 4 i 5 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 4) zapewnienie miejsc do przeładunku zgodnie z potrzebami danej

funkcji oraz miejsc parkingowych w granicach własnej działki budowlanej, lub na wydzielonych miejscach postojowych w ilości, zgodnie z ustalonym w §12 ust. 10 pkt 6 normatywem parkingowym;

5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 13MW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę nieuciążliwych obiektów usługowych, handlu i gastronomii, boisk, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów naziemnych, obiektów małej architektury oraz rozbudowę istniejących zespołów garaży;
- 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m² oraz masztów telekomunikacyjnych;
- 4) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w istniejące otoczenie;
- 2) zakaz lokalizowania reklam, dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic informacyjnych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzenie zieleni izoacyjno-krajobrazowej na terenie 13MW wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim

planem gospodarki odpadami;

- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową usługową i infrastrukturalną, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej, wymagającej komfortu akustycznego;
- 8) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych, warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

- 1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany;
- 2) dopuszcza się rozbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy - 12,0 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków usługowych i handlowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu.
- 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 6) maksymalna powierzchnie zabudowy - 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 8) kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic publicznych ze starannością i dbałością o detal architektoniczny, dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne;

- 10) dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu; zakaz stosowania elementów prefabrykowanych; materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, stal; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem;
- 11) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3.0 m dla jezdni;
- 12) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 3000 m²; kształt działek regularny;
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne;
 - c) zachowanie dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - d) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb, badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §12 ust. 6 pkt 4 i 5 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;

- 4) zapewnienie miejsc do przeładunku zgodnie z potrzebami danej funkcji oraz miejsc parkingowych w granicach własnej działki budowlanej, lub na wydzielonych miejscach postojowych w ilości, zgodnie z ustalonym w §12 ust. 10 pkt 6 normatywem parkingowym;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 8. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem 8C, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę elektrociepłowni z obiektami towarzyszącymi: budynki administracyjne, garażowe i gospodarcze, kominy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, place składowe, drogi wewnętrzne, parkingi, reklamę i obiekty małej architektury;
- 3) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w istniejące otoczenie;
- 2) zmniejszanie agresywności wizualnej istniejących obiektów, stanowiących negatywne dominanty układu przestrzennego, takie jak kominy, maszty, poprzez stosowanie różnych form zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) lokalizację inwestycji gwarantujących dotrzymanie standardów

jakości środowiska, w tym stosowanie urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do atmosfery;

- 4) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową przemysłową i infrastrukturalną, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej, wymagającej komfortu akustycznego;
- 6) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

- 1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenie infrastruktury technicznej - ciepłownictwo nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany w ramach istniejącej kubatury;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektów, o których mowa w pkt 1) zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 15,0 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - b) dla kominów i masztów - 50,0 m;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 7) kształtowanie budynków wzdłuż ulic ze starannością i dbałością o detal architektoniczny; dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne;

- 9) dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 2,0 m od poziomu terenu; od strony ulic zakaz stosowania elementów prefabrykowanych; materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, stal; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem;
- 10) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3,0 m dla jezdni;
- 11) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 10000 m²; kształt działek regularny;
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - d) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb, badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów budowlanych;

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 4) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych

zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości, zgodnie z ustalonym w §12 ust. 10 pkt 6 normatywem parkingowym;

5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami 9E, 10E, 11E i 12E, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) dla terenu 9E - zachowanie istniejącej stacji 110/15 (GPZ) wraz z obiektami towarzyszącymi;

b) dla terenów 10E, 11E i 12E - zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;

2) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w istniejące otoczenie;

2) zmniejszanie agresywności wizualnej istniejących obiektów, stanowiących negatywne dominanty układu przestrzennego, takie jak kominy, maszty, transformatory, poprzez stosowanie różnych form zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

3) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;

2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;

3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania, dodatkowo dla odpadów niebezpiecznych magazynowanie ich w wydzielonych miejscach w szczelnie zamkniętych i oznakowanych pojemnikach oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i

miejskim planem gospodarki odpadami;

- 4) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z zabudową infrastrukturalną, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie, wymagającej komfortu akustycznego.

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

- 1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetycznej nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany w ramach istniejącej kubatury;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektów, o których mowa w pkt 1) zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków na terenie 9E-10,0 m;
 - b) dla stacji transformatorowych - 2.5 m;
- 4) sytuowanie zabudowy na terenie 9E zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie 9E - 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 9E-30%;
- 7) na terenie 9E kształtowanie elewacji budynku wzdłuż ulic publicznych ze starannością i dbałością o detal architektoniczny: dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, tynk lub podobne;
- 9) dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 2,0 m od poziomu terenu; od strony ulic zakaz stosowania elementów prefabrykowanych; materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno,

stal; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem;

- 10) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3,0 m dla jezdni;
- 11) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) dla terenu 9E minimalną powierzchnię działki budowlanej 5000 m²;
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej pod stację transformatorową 50 m²;
 - c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne;
 - d) kształt działek regularny;
 - e) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - f) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb, badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §12 ust. 6 pkt 4 i 5 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 17.1 ZP/U, 17.2 ZP/U i 18ZP/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty usługowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę parkingów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury oraz reklamy;
- 3) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w istniejące otoczenie;
- 2) zmniejszanie agresywności wizualnej istniejących obiektów, stanowiących negatywne dominanty układu przestrzennego, takie jak kominy, maszty, transformatory, poprzez stosowanie różnych form zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość zieleni pod liniami 110 KV nie może przekraczać 2,0 m;
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) gromadzenie i segregacje odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami;
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów związanych z istniejącą i projektowaną zabudową usługową i infrastrukturalną, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowanej zabudowie usługowej, wymagającej komfortu

akustycznego.

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

- 1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach zieleni urządzonej i usług nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 4,0 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dachy płaskie;
 - 2) sytuowanie budynków zgodnie z §13 ust. 5 pkt 2 i 3;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 5%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - 5) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne;
 - 6) dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu; zakaz stosowania elementów prefabrykowanych; materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, stal; dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem;
 - 7) reklamę wolno stojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, przy czym:
 - a) sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolno stojącej maksymalnie na wysokości 2,2 m;
 - b) reklama montowana na elewacjach budynków nie może przekraczać 20% jej powierzchni;
 - c) zakaz umieszczania reklam w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego;
 - 8) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3,0 m dla jezdni;
 - 9) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnię działki budowlanej - 3000 m²; kształt działek regularny;
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;
 - d) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) w zależności od potrzeb, badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) w obszarze oddziaływania linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 5 pkt 2 i 3.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §12 ust. 6 pkt 4 i 5 (tabela);
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy garażowej i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami 19.1 KDP, 19.2 KDP, 20KDP i 21KDP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę garażową i budowę parkingów;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz reklamy;
- 3) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) modernizację istniejącej zabudowy garażowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielkoprzestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych; zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach zabudowy garażowej i parkingów nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wysokością zabudowy nawiązać do istniejących obiektów; dachy płaskie;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 6) reklamę wolno stojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, przy czym sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolno stojącej na wysokości maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu,

7) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3.0 m dla jezdni;

8) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 300 m²; kształt działek regularny;

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne;

c) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6;

d) zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na terenach 19 KDP i 20 KDP w obszarze oddziaływania od linii wysokiego napięcia 110 KV. obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 5 pkt 2 i 3.

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

1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §12 ust. 6 pkt 4-5 (tabela);

2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;

4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku

planu symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D, 6KD-X, 7KD-D, 8KD-D, 9KDW, 10KK i 11KD-XS, dla których ustala się.

1) przeznaczenie podstawowe:

a) drogi publiczne oznaczone symbolami:

- KD-Z publiczna o klasie Z - zbiorcza,
- KD-L publiczna o klasie L - lokalna,
- KD-D publiczna o klasie D - dojazdowa,
- KD-X ciąg pieszo-rowerowy,
- KD-XS publiczna ulica pieszo-jezdna,

b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,

c) tereny kolei oznaczone symbolem KK wg rysunku planu;

2) przeznaczenie dopuszczalne: przystanki autobusowe, małą architekturę, elementy infrastruktury technicznej, pętlę autobusową;

3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów pasa drogowego;

2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających ruch pieszych i pojazdów.

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

1) ochronę istniejących drzew i krzewów nie kolidujących z planowaną funkcją terenu; zagospodarowanie zielenią ozdobną wolnych od utwardzenia fragmentów pasa drogowego;

2) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego w środowisku do wartości dopuszczalnych.

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

1) w granicach uchwalenia planu nie występują obiekty podlegające ochronie;

2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

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

1) organizację ruchu i rozwiązania techniczne umożliwiające sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;

2) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności; stosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic;

3) zakaz lokalizacji reklamy z wyjątkiem reklamy w obiektach wiat przystankowych;

4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych,

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

1) lokalizację oraz szerokości jezdni, dróg rowerowych, chodników dotyczą odcinków między skrzyżowaniami; tabela nie opisuje ustalonych rysunkiem poszerzeń przy skrzyżowaniach,

2) określenie szerokości w liniach rozgraniczających, jako minimalnej oznacza, że oprócz minimalnej rysunek planu określa również większe szerokości pasa drogowego; w tabeli nie opisuje się ustalonych rysunkiem planu poszerzeń przy skrzyżowaniach,

3) geometrię i rozmieszczenie wymaganych elementów dróg, tj.: jezdni, dróg rowerowych, chodników, pętli autobusowej, przystanków autobusowych, przejść dla pieszych, przedstawia rysunek planu; dopuszcza się zmianę geometrii i rozmieszczenia, pod warunkiem zachowania wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;

4) zakaz lokalizacji zjazdów innych niż na rysunku planu oraz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów na terenach KD-Z, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tabeli w kolumnach "Dostępność" i "Inne";

5) Tabela

Symbol	Nazwa	Szer. w liniach rozgraniczając.	Szer. jezdni	Szer. / lokalizacja chodnika	Szer. / lokalizacja drogi rowerowej	Dostępność	Inne
1KD-Z	Orcholska	wg rys.	7.0m	po str. zach. + treść kol. "Inne"	1.5m obustronne pasy dla ruchu rowerowego wyznaczone na jezdni,	przez skrzyżowania i zjazdy definiowane planem	- na skrzyżowaniu z 2KD-Z wydzielone pasy ruchu na wprost i skrętu w lewo, na wlocie pd., - obustronny przystanek autobusowy wyznaczony na jezdni w rejonie terenu 7P, - poszerzenie chodnika na przystanku autobusowym - peron, do min. 3.0m; peron po str. wsch. szer. min. 2.0m, - odsuniecie chodnika od jezdni po str. zach. o 1.0m - chodniki w rejonie skrzyżowań i przejść

							dla pieszych, - zjazdy do terenów: 1P - jeden, 6P - dwa, 7P - trzy, 10E - jeden - zakaz lokalizowania miejsc postojowych i parkowania.
2KD-Z	Lednicka	wg rys.	7.0m + treść kol. "Inne"	obustronne + treść kol. "Inne"	1.5m obustronne pasy dla ruchu rowerowego wyznaczone na jezdni,	przez skrzyżowania i zjazdy definiowane planem	- na skrzyżowaniu ul. 22 Lipca z ul. Biskupińską: sygnalizacja świetlna, wydzielone pasy ruchu na wprost / dla skrętów w prawo i w lewo, - na skrzyżowaniu z 1KD-Z wydzielone pasy ruchu dla skrętów w prawo i w lewo, - pętla autobusowa w rejonie skrzyżowania z 1KD-Z, - obustronne przystanki autobusowe w zatkach przy jezdni w rejonie skrzyżowań z: 8KD-D i 7KD-D, - poszerzenie chodników na przystankach autobusowych - perony, do min. 3.0m, - odsuniecie chodnika od jezdni po: str. pd. na odc. między przystankami autobusowymi oraz między pętlą autobusową a 1KD-Z, str. pn. na odcinku między 1KD-Z a 8KD-D o 2.0m, - chodniki w rejonie skrzyżowań i przejść dla pieszych, - miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wyznaczone równolegle do jezdni, po str. pd., na odc. między zjazdem publicznym na os. Jagiellońskie a przystankiem autobusowym na os. Piaśtowskiem, - postój autobusów równolegle do jezdni, po jej str. pd. w rejonie pętli autobusowej,

							- zjazdy do terenów: 16U - jeden, 19.1 KDP - cztery, 19.2 KDP -trzy, 20KPD - trzy.
3KD-L	Spichrzowa	wg rys.	7.0m + treść kol. "Inne"	obustronne	brak	bez ograniczeń	- skrzyżowanie z ul. 22 Lipca, - parking dla samochodów osobowych po str. pd., na odc. między ul. 22 Lipca a 5KD-D, - miejsca postojowe, na odc. między 5KD-D, dla samochodów osobowych wyznaczone prostopadle ukośnie do jezdni, a dla samochodów ciężarowych wyznaczone równolegle do jezdni.
4KD-L	Żnińska	wg rys.	7.0m	obustronne	brak	bez ograniczeń	brak
5KD-D	Projektowana 1	min. 12.0m	7.0m	jednostronne	brak	bez ograniczeń	brak
6KD-X	Projektowana 2	3.0m	3.0m			bez ograniczeń	brak
7KD-D	Projektowana 3	wg rys.	7.0m	jednostronne	brak	bez ograniczeń	brak
8KD-D	Projektowana 4	wg rys.	7.0m	jednostronne	brak	bez ograniczeń	brak
9KDW	Projektowana 5	12.0m	5.0m			bez ograniczeń	brak
10KK	Tereny kolejowe	wg rys.	brak			brak	brak
11KD-XS	Projektowana 6	wg rys.	6.0m			bez ograniczeń	brak

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Nie dotyczy.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) wydzielanie działek gruntu z przeznaczeniem na tereny komunikacji

zgodnie z rysunkiem planu i parametrami określonymi w ust. 6;

2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Nie dotyczy.

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

- 1) włączenie obszaru w podstawowy układ komunikacyjny miasta Gniezna poprzez istniejące i projektowane ulice;
- 2) wyznaczenie tras publicznej komunikacji autobusowej w ciągu ulic: Lednickiej i Orcholskiej;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia, oświetlenia dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia; zaleca się lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §13;
- 6) normatyw parkingowy - w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych:w przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wg ww. wymogów, przy czym miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt lub w sąsiedztwie w promieniu do 250,0 m;
- 7) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku i postoju, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu;
- 8) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 wymaga się wjazdu i wyjazdu, spełniających wymogi skrzyżowania ulic publicznych.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się.

§ 13. Zasady zaopatrzenia i obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z istniejącego wodociągu w ulicach: 22 Lipca (300), Lednickiej i Orcholskiej (150/ 100), i 500 woda surowa w ul. Orcholskiej;
- 2) budowę przewodów wodociągowych o średnicy 150 i 110 w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) realizację projektowanej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 4) lokalizację hydrantów przeciwpożarowych.

2. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) grawitacyjne odprowadzenie ścieków sanitarnych, wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z możliwością jej przebudowy, wymiany i rozbudowy;
- 3) budowę nowych kanałów o średnicach 200, 300 i 400 stosownie do potrzeb;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się alternatywne odprowadzenie wód opadowych poprzez zagłębienia przy krawężnikach ulic, studzienki chłonne, itp.
- 3) zachowanie istniejącej kanalizacji deszczowej z możliwością jej przebudowy, wymiany i rozbudowy;
- 4) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej tranzytowej o średnicy 1000, w ul. Spichrzowej i na terenach 1P i 10KK;
- 5) grawitacyjne odprowadzenie wód deszczowych w kierunku podziemnych zbiorników retencyjnych i pompowanie do kolektorów deszczowych;

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) podłączenie obszaru do sieci gazowej w nawiązaniu do sieci istniejącej;
- 2) zachowanie istniejących gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) budowę gazociągów średniego ciśnienia o średnicach: 160 PE, 125 PE i 100 PE;
- 4) podłączenia przedmiotowego obszaru do istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, w rejonie ulicy 22 Lipca do gazociągu 125/80 lub docelowo podłączenie do gazociągu 225 PE w ulicy Powstańców Wielkopolskich (poza planem), alternatywnie do gazociągu średniego ciśnienia 300 w ul. Żwirki i Wigury (poza planem).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejących linii napowietrznych 110 KV oraz stacji GPZ - u 110/15 na terenie 9E;
 - 2) w obszarze oddziaływania obiektów zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizację budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości uzgodnionej z gestorem sieci; zakaz lokalizacji stacji paliw oraz budynków urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe;
 - 3) wysokość zieleni pod liniami 110 KV nie może przekraczać 2,0 m;
 - 4) budowę konsumenckich stacji transformatorowych - wolnostojących lub wkomponowanych budynki; stacje transformatorowe wbudowane w budynki należy lokalizować na poziomie "O" lub niższym z zapewnieniem swobodnego dostępu do drogi publicznej;
 - 5) powiązanie stacji z istniejącą siecią SN liniami kablowymi SN-15 kV w liniach rozgraniczających ulic; ustalenie powiązań na etapie projektu budowlanego w oparciu o warunki techniczne przyłączenia wydane przez gestora sieci;
 - 6) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
6. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg;
 - 3) w przypadku kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną warunki na usunięcie kolizji należy uzyskać u gestora sieci;
 - 4) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:
- 1) zachowanie istniejących ciepłociągów podziemnych i komór ciepłych,
 - 2) konieczność ograniczenia zabudowy i innych trwałych form zagospodarowania bezpośrednio nad sieciami i komorami ciepłymi oraz w pasie roboczym, ustalonym dla poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych;
 - 3) konieczność każdorazowego uzgadniania z gestorem sieci, na etapie projektu technicznego, maksymalnych pasów roboczych w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych,
 - 4) rozbudowę sieci ciepłej w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach o innym przeznaczeniu w uzgodnieniu z właścicielem terenu,
 - 5) możliwość budowy scentralizowanych źródeł ciepła w obrębie

- poszczególnych terenów; zakaz stosowania paliw stałych dla celów grzewczych z wyłączeniem terenu 8 C;
- 6) dopuszcza się stosowanie nowych niekonwencjonalnych źródeł energii do celów grzewczych.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 0% w odniesieniu do gruntów, których jedynym właścicielem jest Miasto Gniezno;
- 2) 10% dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i infrastrukturę techniczną;
- 3) 15% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i garażową.
- 4) 30% dla terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ WINIARY POŁUDNIE 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 przemysłowej Winiary Południe w Gnieźnie

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

§ 1. Uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 25 lipca do 24 sierpnia 2005 r.:

1. Uwaga wniesiona przez Fehling Polska Sp. z o.o.:

- 1) treść uwagi: wniosek o likwidację projektowanej drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 6KD-D o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających;
- 2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;
- 3) uzasadnienie: ze względu na plany inwestycyjne spółki, spowodowane koniecznością przebudowy i rozbudowy zakładu oraz planowanym zakupem działki nr 2/26 likwiduje się projektowaną drogę publiczną dojazdową, oznaczoną symbolem 6KD-D, pozostawiając w tym miejscu jedynie pas terenu o szerokości 3 m z przeznaczeniem pod przejście piesze, łączące drogę oznaczoną symbolem 5KD-D z terenem 17ZP/U, na którym dopuszcza się lokalizacje parkingów i z ul. Lednicka (2KD-Z). Konieczność przeprowadzenia ww. przejścia wynika także z likwidacji, na skutek złożonych uwag, drogi dojazdowej o symbolu 7KD-D. Projektowane przejście piesze umożliwi dojście i dojazd rowerem do okolicznych zakładów przemysłowych.

2. Uwaga wniesiona przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową:

- 1) treść uwagi: Sprzeciw wobec przebiegu projektowanej części ulicy 8KD-D, prowadzonej po terenie Spółdzielni z naruszeniem dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;
- 3) uzasadnienie: Przewidziana w projekcie planu droga publiczna klasy dojazdowa, oznaczona symbolem 8KD-D, została zaprojektowana po śladzie istniejącej drogi wewnętrznej. Ponadto działka nr 2/21 na mapie ewidencyjnej i w wypisie z rejestru gruntów oznaczona jest symbolem dr. co oznacza - droga. Wobec powyższego przeznaczenie działki na drogę publiczną klasy dojazdowa nie narusza dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nieruchomości będącej zakładem Spółdzielni. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

3. Uwaga wniesiona przez Polania Sp. z o.o. (w upadłości):

- 1) treść uwagi: wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni

działek budowlanych na terenie 3P z 5000 m² na 1000-1500 m² z zachowaniem dostępu do drogi publicznej i przy uwzględnieniu konstrukcji obiektów;

2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;

3) uzasadnienie: W §5 ust. 8 pkt 1 a projektu planu ustalono dla terenów 3P minimalną powierzchnię działki budowlanej 5000 m², kształt działek regularny; oraz wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast w ust. 11 na terenie 3P dopuszczono użytkowanie części istniejącego obiektu dawnej fabryki o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m² z przeznaczeniem na działalność usługową, w tym sale restauracyjne, taneczne, bilardowe, przez 10 lat od czasu wejścia w życie planu. Z uwagi na wielkie gabaryty hali przemysłowej, zlokalizowanej na terenie 3P, wprowadzenie wnioskowanych zapisów spowodowałoby zbyt duże rozdrobnienie struktury, bez możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i parkowania.

4. Uwaga wniesiona przez Pana Ryszarda Kowalskiego:

1) treść uwagi: wniosek o likwidację projektowanej drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 7KD-D na działce nr 2/51 ark. 24;

2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;

3) uzasadnienie: Projektowana droga publiczna klasy dojazdowa, oznaczona symbolem 7KD-D, na skutek uwag złożonych do projektu planu została zlikwidowana na części działki nr 2/52 i 2/27. Zatem istnieje konieczność pozostawienia projektowanej drogi publicznej dojazdowej 7KD-D tylko na części działki nr 2/51, stanowiącej przedłużenie dz. nr 2/37a do granicy z działką 2/8. Pozostałą północną część działki pozostawia się pod budowę obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, itp. (symbol P), a południową część działki pod zieleń urządzoną i usługi (symbol Z-P/U). przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

5. Uwaga wniesiona przez Wydział Techniczno-inwestycyjny Urzędu Miasta Gniezna:

1) treść uwagi: Wniosek o uzupełnienie zapisu dla drogi wewnętrznej: "budowa, przebudowa, utrzymanie i finansowanie zadań związanych z ww. pracami na drogach wewnętrznych należy do zarządcy (właściciela terenu);

2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

3) uzasadnienie: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w art. 15 ust. 2 i 3 cytowanej ustawy został zamieszczony zakres ustaleń planu, określanych obowiązkowo lub w zależności od potrzeb, których celem jest, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, ustalanie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, natomiast obowiązki właścicieli i zarządców terenu, w tym zabezpieczenie stosownych środków finansowych, oraz budowa i utrzymanie dróg wewnętrznych wynikają z przepisów szczególnych - w tym przypadku z art. 8 ust. 2-3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 71, poz. 838 z późniejszymi zmianami).

6. Uwaga wniesiona przez Przedsiębiorstwo Sprzętowo-Transportowe Stanisław Nowaczyk:

- 1) treść uwagi: wniosek popierający projektowane przedłużenie ul. Spichrzowej jako ulicy publicznej 3KD-L, łączącej ul. Orcholską z ul. 22 Lipca, co rozwiązuje problem parkowania samochodów dostawczych na ul. Orcholskiej;
- 2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;
- 3) uzasadnienie: W związku z uwzględnioną uwagą firmy Saint-Gobain, dotyczącą przebiegu projektowanej drogi 3KD-L po terenie działki 3/13 ark. 125 pozostał problem parkowania samochodów dostawczych na ul. Orcholskiej. Dlatego do projektu planu wprowadzono zapis: "dla ul. Orchowskiej oznaczonej symbolem 1KD-Z zakaz lokalizowania miejsc postojowych i parkowania". Ulica Orcholską - publiczną, klasy zbiorczą ze względu na istniejące parametry tj. szerokość w liniach rozgraniczających oraz jezdni o szerokości 7,0 m, chodnik po stronie zachodniej, projektowaną lokalizację drogi rowerowej i komunikację publiczną (autobus) nie może przejąć dodatkowej funkcji, tj. lokalizacji miejsc postojowych i parkowania.

§ 2. Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary Południe w Gnieźnie zmiany, wynikające z uwzględnienia uwag, wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 25 lipca do 24 sierpnia 2005 r., spowodowały istotne zmiany w zakresie ustaleń planu oraz przyjętych zasadach przeznaczenia terenów i ich zagospodarowania. Zmiany te miały również wpływ na przedmiot zebranych do planu opinii i uzgodnień. Stąd zmieniony projekt planu został w terminie od 21 listopada do 13

grudnia 2005 r. przedstawiony do uzgodnień, a w terminie od 23 grudnia 2005 r. do 19 stycznia 2006 r. wyłożony do publicznego wglądu.

§ 3. Uwagi wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 23 grudnia 2005 r. do 19 stycznia 2006 r.:

1. Uwagi wniesione przez PEC Sp. z o.o. Piotr Staśkiewicz:

1) treść uwag:

- a) pętla komunikacyjna jest posadowiona nad siecią preizolowaną 450 - głównym zasilaniem m. Gniezna w ciepło;
- b) przez działki nr 10/1 i 11/1 przebiega przyłącze do centrum handlowego 125, nie uwidocznione na podkładzie;
- c) w uchwale w §8 pkt 3 lit. b jest mowa o maksymalnej wysokości komina 50 m, a istniejący komin ma wysokości 101,5 m;

2) rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;

3) uzasadnienie:

ad. a) oznaczona na rysunku planu kolorem czerwonym projektowana jezdnia drogi publicznej 6KD-D (klasy dojazdowej), zakończona przy terenie PEC (oznaczonym symbolem 8C) placem do zawracania samochodów jest informacyjnym ustaleniem planu. Ostateczny kształt i przebieg "pętli komunikacyjnej" zostanie określony w projekcie budowlanym, którego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ustawy prawo budowlane). Plac do zawracania samochodów ciężarowych (zgodnie z przepisami szczególnymi) powinien mieć kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m.

ad. b) projekt planu został wykonany na mapie w skali 1:1000 z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej, zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

ad. c) projekt planu przewiduje zachowanie istniejących obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu, z możliwością ich wymiany w ramach istniejącej kubatury (§8 ust. 6 pkt 1). Maksymalna wysokość 50,0 m została ustalona dla nowej zabudowy (kominy i maszty). Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

2. Uwagi wniesione przez Społem PSS w Gnieźnie Szymon Fabisiak:

- 1) treść uwagi: Uzupełnienie zapisu w §5 ust. 2 o budynki gospodarcze i garaże;
 - 2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części;
 - 3) uzasadnienie: Dopuszczono budowę garaży obsługujących funkcję podstawową. W projekcie planu wyznaczono tereny przemysłu i aktywizacji gospodarczej, oznaczone symbolem P, dla których ustalono w §5 ust. 1 pkt 1 przeznaczenie podstawowe: budowę obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, warsztatów, hurtowni i stacji paliw, a więc zapisano szeroki "wachlarz" możliwości zabudowy. Zatem budowa budynków gospodarczych jest nieuzasadniona, gdyż funkcje te może pełnić np. magazyn.
3. Uwagi wniesione przez PHPU Andrzej Szeszycki:
- 1) treść uwag:
 - a) Wniosek o przedłużenie ul. Spichrzowej do ul. Orcholskiej;
 - b) Wniosek o doprowadzenie ul. Spichrzowej do dz. nr 3/14;
 - 2) rozstrzygnięcie: nieuwzględnione;
 - 3) uzasadnienie:

ad. a) projektowane przedłużenie ul. Spichrzowej do ul. Orcholskiej przebiega w znacznej mierze w obrębie zabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 3/13, ark. 125 i będzie skutkować koniecznością wykupu gruntu i rozbiórki części istniejących budynków i infrastruktury handlowo-magazynowej firm Saint-Gobain Dystrybucja Budowlana oraz uniemożliwi nowe plany inwestycyjne.

ad. b) projektowane przedłużenie ul. Spichrzowej do działki nr 3/14 ark. 125 przebiega przez działki prywatne. Realizacja tego przedsięwzięcia będzie skutkowała koniecznością wykupu gruntów i rozbiórki budynków magazynowych na terenie PEC. Działka nr 3/14 jest obsługiwana poprzez zrealizowaną, na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, drogę wewnętrzną na działce nr 3/1 z wjazdem z ul. Orcholskiej. Ponadto w projekcie planu przewidziano możliwość realizacji dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną - ciepłownictwo (8C).
4. Uwagi wniesione przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową:
- 1) treść uwagi: Sprzeciw wobec przebiegu projektowanej części ulicy 8KD-D, prowadzonej po terenie Spółdzielni z naruszeniem dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
 - 2) rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;
 - 3) uzasadnienie: Przewidziana w projekcie planu droga publiczna

klasy dojazdowa, oznaczona symbolem 8KD-D, została zaprojektowana po śladzie istniejącej drogi wewnętrznej. Ponadto działka nr 2/21 na mapie ewidencyjnej i w wypisie z rejestru gruntów oznaczona jest symbolem dr, co oznacza - droga. Wobec powyższego przeznaczenie działki na drogę publiczną klasy dojazdowa nie narusza dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nieruchomości będącej zakładem Spółdzielni. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

§ 4. Wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary Południe w Gnieźnie zmiany, wynikające z uwzględnienia uwag, wniesione podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 23 grudnia 2005 r. do 19 stycznia 2006 r., nie powodują istotnych zmian w zakresie ustaleń planu oraz przyjętych zasadach przeznaczenia, terenów i ich zagospodarowania. Zmiany te nie mają również wpływu na przedmiot zebranych do planu opinii i uzgodnień.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary Południe 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 (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią- zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w

niniejszym planie obejmują inwestycje w granicach linii rozgraniczających terenów publicznych.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy

Lp.	Symbol	Przeznaczenie terenu zapisane w planie
1	1KD-Z, 2KD-Z	Drogi publiczne klasy Z - zbiorcze
2	3KD-L, 4KD-L	Drogi publiczne klasy L - lokalne
3	5KD-D, 7KD-D, 8KD-D	Drogi publiczne klasy D - dojazdowe
4	11KD-XS	Droga publiczna pieszo - jezdna
5	6KD-X	Droga publiczna ciąg pieszo-rowerowy
6	9E, 10E, 11E i 12E	Tereny stacji transformatorowych i GPZ
7	8C	Teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §2: