



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2018 r.

Poz. 5824

UCHWAŁA NR LVII/630/2018 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Poznańskiej w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianą) oraz w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianą) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Poznańskiej w Gnieźnie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 z dnia 11 lutego 2000 r. ze zmianami), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje można realizować łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal mieszkalny oraz zlokalizowany na parterze lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 70% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°;
- 4) dachach stromych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) elewacjach o szczególnych walorach architektonicznych – należy przez to rozumieć elewacje zaprojektowane estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego;
- 7) głównych połaciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku lub innego obiektu ustalonego w planie od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed linię zabudowy:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji lub innego obiektu ustalonego w planie, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 11) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć umożliwiające naturalny przepływ powietrza ogrodzenie terenu, w którym łączna powierzchnia prześwitów, otworów winna wynosić co najmniej 60% powierzchni ogrodzenia;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym usytuowanych na działce lub terenie;
- 14) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 15) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami;
- 16) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 17) terenie urządzonym pod usługi - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu stanowiącą miejsce prowadzenia usług, eskpozycji lub sprzedaży, jak np. sprzedaży roślin, komis samochodowy i podobne;
- 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami obszaru, dla którego prowadzący usługę posiada tytuł prawny oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie;
- 19) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia roślinności o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w pasy, zawierające co najmniej jeden szpaler drzew lub krzewów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczony na rysunku planu symbolem MNr;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 5) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem UC;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) teren zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-G,
 - b) klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z,
 - c) klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L,
 - d) klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
 - b) gazownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem G,
 - c) telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem T,
 - d) kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

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

- 1) sytuowanie budynków, wiat oraz wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych według wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym dopuszcza się wycofanie względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) wiat,
 - c) tablic reklamowych;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie i przebudowę, w tym istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy, a wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) kolorystykę budynków:

- a) dopuszczalne kolory ścian zewnętrznych: kolory jasne, biały, szary, kolory naturalne materiału ceramicznego, kamienia lub drewna,
- b) dachy strome kryte:
 - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: ceglanych, czerwieni, brązu, szarości albo czarne,
 - blachą w odcieniach szarości.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław -Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami o odpadach;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w tym energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej, ciepła ziemi oraz paliw odnawialnych z biomasy; zakaz stosowania węgla;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami o odpadach;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym (MNR) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U) oraz mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) zabudowy usługowej ZP/U, 11U i 12U w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością usługową w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz zabudowy usługowej (U, UC) na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną; w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zielen izolacyjną, zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg, stosowanie zasad akustyki urbanistycznej, architektonicznej i budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń:

- a) innych niż ażurowe, przy czym powierzchnia części ażurowej ogrodzenia nie może być mniejsza niż 60%,
 - b) z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem podmurówki;
- 2) zakaz lokalizacji reklam, z wyłączeniem:
- a) szyldu na elewacji budynku na terenach:
 - MN, MNr, MN/U, ZP/U o powierzchni nie większej niż 1,0 m² albo liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,3 m,
 - MW/U, U, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² albo liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m,
 - b) tablic reklamowych, usytuowanych na elewacjach budynków przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni elewacji na terenach MN/U, MW/U, U,
 - c) jednej wolnostojącej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż:
 - 4,0 m² i wysokości do 4,0 m zlokalizowanej na działce budowlanej na terenach MN/U, 3ZP,
 - 5,0 m² i wysokości do 4,0 m zlokalizowanej na działce budowlanej na terenach MW/U,
 - 8,0 m² i wysokości do 5,0 m zlokalizowanej na działce budowlanej na terenach: U, ZP/U,
 - d) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż 12,0 m² i wysokości do 8,0 m na terenie 4U,
 - e) dwóch masztów flagowych o wysokości do 8,0 m zlokalizowanych na działce budowlanej na terenach: MW/U, U,
 - f) na terenie UC:
 - szyldów i tablic reklamowych, usytuowanych na elewacji budynku, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 25 % powierzchni elewacji,
 - jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 135,0 m², przy czym nie więcej niż 45,0 m² w jednej płaszczyźnie, i wysokości do 15,0 m,
 - dwóch wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 8,0 m² i wysokości do 10,0 m,
 - dziesięciu wolnostojących tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 25,0 m², przy czym nie więcej niż 12,0 m² w jednej płaszczyźnie, i wysokości do 8,0 m,
 - piętnastu masztów flagowych o wysokości do 12,0 m,
 - przy czym w przypadku etapowania inwestycji lub podziału na kilka niezależnych inwestycji należy zachować proporcjonalny udział reklam do powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 3) zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający otwory okienne i elementy wystroju architektonicznego;
- 4) zakaz lokalizacji reklam uciążliwych dla uczestników ruchu drogowego, takich jak m.in.: utrudniających czytelność informacji drogowiskazowej, ograniczających widoczność, powodujących olśnienie.
- § 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) ochronę zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP-50-33/25 w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu na terenach: UC, 5U, ZP/U, 1KD-L, 1KDS, 5KDW, 1E;
 - 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarze określonym w pkt 1 nakazuje się prowadzenie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu w obecności archeologa zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- § 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zachowanie ogólnej dostępności terenów dróg publicznych;
- 2) dopuszczenie, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku,
 - b) tablic informacyjnych.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej:
 - w przypadku możliwości przybudowania budynku do istniejącego budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - na terenie 11MN,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
 - e) oczek wodnych,
 - f) wiat ogrodowych lub garażowych,
 - g) jednej kondygnacji podziemnej,
 - h) dojść i dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej, jednak nie więcej niż:
 - a) 400,0 m² dla budynku mieszkalnego,
 - b) 50,0 m² dla budynku gospodarczo-garażowego;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,05;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometrię dachów na terenach:
 - a) 1MN, 11MN - strome,
 - b) 2MN, 3MN, 4MN, 9MN – płaskie,
 - c) 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN – strome albo płaskie;
- 7) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla dachu:
 - stromego nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
 - płaskiego nie więcej niż 8,0 m;

- b) budynku gospodarczo -garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do głównego okapu, attyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
- c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 8) poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 9) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenie 11MN;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², oraz wyłącznie dla terenu 11MN nie mniejszą niż 300,0 m², z wyłączeniem działek budowlanych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub poszerzenie przyległej nieruchomości;
- 11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych klasy lokalnej o symbolu KD-L, dojazdowej o symbolu KD-D, lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 2KDS, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - b) 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
 - d) wiat ogrodowych lub garażowych,
 - e) jednej kondygnacji podziemnej,
 - f) stawów, oczek wodnych i cieków otwartych,
 - g) basenów otwartych i krytych, kortów tenisowych i innych budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - h) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
 - i) dojść i dojazdów;
- 3) zachowanie istniejących stawów i oczek wodnych, wraz z ich połączeniami oraz siecią melioracyjną, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy; zakaz zmniejszania objętości zbiorników;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% działki budowlanej, jednak:
 - a) nie więcej niż 750,0 m²,
 - b) nie więcej niż 120,0 m² dla budynku gospodarczo-garażowego,
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m, a w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 10,5 m,
- b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m, a w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 6,0 m,
- c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;

8) dachy strome lub płaskie;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2400,0 m²;

10) obsługę komunikacyjną terenu – z drogi 1KD-D, w tym poprzez drogi wewnętrzne 2KDW i 3KDW;

11) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6:

- a) 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
- b) 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, przy czym nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
- b) budynków wolnostojących,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
- b) budynku gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
- c) wiat ogrodowych lub garażowych,
- d) jednej kondygnacji podziemnej,
- e) oczek wodnych,
- f) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
- g) dojeżdż i dojazdów;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej, oraz wyłącznie na terenach:

- a) 2MN/U nie większą niż 45% działki budowlanej,
- b) 3MN/U nie większą niż 50% działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m dla dachu stromego i 8,0 m dla dachu płaskiego,
- b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do okapu, attyki lub gzymsu oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,

- c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dachy:
 - a) płaskie na terenach: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 9MN/U,
 - b) strome na terenach: 1MN/U,
 - c) płaskie lub strome na terenach: 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;
- 8) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenie 8MN/U;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych klasy lokalnej o symbolu KD-L, dojazdowej o symbolu KD-D, lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 2KDS, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6:
 - a) 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² terenu urządzonego pod usługi.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) w zakresie zabudowy usługowej w szczególności: handel, administracja, gastronomia, kultura, sport i rekreacja, zamieszkanie zbiorowe, inne usługi nieuciążliwe,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) wiat ogrodowych lub garażowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) garaży, parkingów naziemnych lub podziemnych,
 - e) oczek wodnych,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
 - g) dojść i dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość:
 - a) budynków o funkcji zgodnie pkt 1 lit. a - do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15,0 m, przy czym na terenie 1MW/U czwarta kondygnacja wycofana względem ściany zewnętrznej o nie mniej niż 1,5 m,
 - b) garaży i wiat – nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dachy płaskie;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m²;
- 9) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenie 3MW/U;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MW/U z drogi publicznej 1KD-L poprzez drogę wewnętrzną 5KDW,
 - b) 2MW/U i 3MW/U z dróg publicznych 1KD-L i 2KD-L;
- 11) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c - e,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów, w tym warsztatów samochodowych, myjni,
 - e) 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² terenu urządzonego pod usługi.

§ 13. Dla terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonego na rysunku planu symbolem UC ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) granicy terenu pod budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodną z przebiegiem linii rozgraniczającej terenu UC,
 - b) budynków i budowli usługowych, w tym w szczególności w zakresie: handlu, gastronomii, administracji, kultury, sportu i rekreacji, zamieszkania zbiorowego, stacji paliw i innych usług,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placu lub pasażu o charakterze reprezentacyjnym,
 - b) obiektów towarzyszących, w tym pomników, fontann,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) garaży, parkingów naziemnych, podziemnych lub wielokondygnacyjnych,
 - f) zbiorników wodnych,
 - g) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
 - h) dojść i dojazdów;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży na całym terenie o symbolu UC do 15 000,0 m², przy czym w przypadku etapowania inwestycji lub podziału na kilka niezależnych inwestycji należy zachować proporcjonalny udział powierzchni sprzedaży do powierzchni terenu objętego inwestycją;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,75;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12,0 m; dopuszcza się lokalizację dominanty przestrzennej na odcinku nie przekraczającym 20% szerokości elewacji budynku, w tym miejscowe zwiększenie wysokości zabudowy do 17,0 m,

- b) garaży, parkingów wielopoziomowych – do 12,0 m,
- c) budowli do 12,0 m;
- 8) dachy płaskie, z dopuszczaniem na fragmentach powierzchni dachu stanowiącej nie więcej niż 35% innych rozwiązań dachowych, w tym łukowych lub skośnych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3 000,0 m²;
- 10) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych;
- 11) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej 1KD-L, w tym poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny 1KDS oraz drogi wewnętrzne 4KDW i 5KDW, przy czym obsługę poprzez drogi 1KDS i 4KDW dopuszcza się wyłącznie po realizacji docelowego układu drogowego, w szczególności skrzyżowania 1KD-L z ul. Poznańską oraz ciągu 1KDS;
- 12) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b - c,
 - b) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży, przy czym dla powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m² dopuszcza się 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów, w tym warsztatów samochodowych, myjni,
 - d) 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² terenu urządzonego pod usługi.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych, w tym w szczególności w zakresie: handlu, gastronomii, administracji, drobnego rzemiosła i innych usług nieuciążliwych,
 - b) stacji paliw wyłącznie na terenie 4U,
 - c) budynków wolnostojących,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu, z wyłączeniem obszarów zabudowanych i trwale urządzonych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wydzielonego mieszkania w budynku usługowym,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) garaży, parkingów naziemnych lub podziemnych oraz wyłącznie na terenach 2U wielokondygnacyjnych,
 - e) zbiorników wodnych,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
 - g) dojść i dojazdów;
- 3) dopuszczenie zachowania i przebudowy z zakazem rozbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej na terenach 3U, 8U, 9U, 10U, 11U,
 - b) produkcyjnej na terenie 6U;
- 4) zachowanie istniejącego stawu na terenie 2U, wraz z połączeniami i siecią melioracyjną, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; zakaz zmniejszania objętości zbiornika;

5) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
- b) składów materiałów sypkich,
- c) składów materiałów budowlanych, zakładów stolarskich i kamieniarskich, z wyłączeniem terenu 2U,
- d) na terenach od 1U do 10U:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o funkcji oświatowej,
 - domu opieki społecznej,
- e) na terenie 12U: warsztatów samochodowych lub myjni samochodowych;

6) powierzchnię zabudowy na terenach:

- a) 6U - nie większą niż 70% działki budowlanej,
- b) 1U i 5U - nie większą niż 50% działki budowlanej,
- c) pozostałych - nie większą niż 40% działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna:
 - 1,5 - na terenie 1U,
 - 1,2 – na terenach: 2U, 3U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U,
 - 0,8 – na terenach 4U i 6U,
 - 1,6 - na terenie 5U;

8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, a wyłącznie dla terenu 5U nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

9) wysokość zabudowy na terenach:

- a) 4U i 6U - jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8,5 m,
- b) 3U, 5U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U - do dwóch kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 10,0 m,
- c) 1U i 2U - do dwóch kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 12,0 m, przy czym ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych nie dotyczy parkingów wielokondygnacyjnych;

10) dachy:

- a) płaskie albo strome - na terenach 1U, 3U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U,
- b) płaskie na terenach: 2U, 4U, 5U, 6U, 12U;

11) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 12U;

12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:

- a) 1U, 2U – nie mniejszą niż 5 000,0 m²,
- b) 3U, 8U, 9U, 10U – nie mniejszą niż 600,0 m²,
- c) 5U, 6U, 7U, 11U, 12U – nie mniejszą niż 1 500,0 m²,
- d) 4U – nie mniejszą niż 2 500,0 m²;

13) obsługę komunikacyjną terenów, z zastrzeżeniem pkt 14:

- a) 1U - z drogi KD-G,
 - b) 2U - z drogi KD-G, 1KD-D oraz poprzez drogę wewnętrzną 2KDW,
 - c) 3U – z dróg 1KD-D i ul. Poznańskiej, a docelowo z drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej (poza planem), oraz poprzez drogi wewnętrzne,
 - d) 4U – z ul. Poznańskiej,
 - e) 5U - z ul. Poznańskiej oraz poprzez drogę wewnętrzną 4KDW, a docelowo z drogi 1KD-L oraz poprzez ciąg 1KDS i drogę wewnętrzną 4KDW,
 - f) 6U – z dróg 2KD-L, 4KD-D i z drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej,
 - g) 7U – z drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej oraz z drogi 4KD-D,
 - h) 8U – z drogi 5KD-D oraz z drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej,
 - i) 9U – z dróg 3KD-L i 5KD-D oraz z drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej,
 - j) 10U - z drogi 3KD-L, ul. Poznańskiej poza planem oraz poprzez drogę wewnętrzną 7KDW,
 - k) 11U – z dróg 3KD-L i 2KDS oraz poprzez drogę wewnętrzną 6KDW,
 - l) 12U - z drogi 6KD-D, z dopuszczeniem obsługi z planowanej drogi zbiorczej poza planem, po jej wybudowaniu;
- 14) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów:
- a) na ul. Poznańską (poza planem) do czasu budowy drogi serwisowej,
 - b) na drogę wojewódzką nr 197 o symbolu KD-G;
- 15) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6:
- a) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b – d,
 - b) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług generujących ruch pojazdów, w tym warsztatów samochodowych, myjni,
 - d) 2 miejsca parkingowe na każde 100,0 m² terenu urządzonego pod usługi,
 - e) 2 miejsca parkingowe na mieszkanie.
- § 15.** Dla terenu zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
- a) zieleni ozdobnej,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) placów zabaw,
 - c) pawilonu wystawowego,
 - d) ekranów akustycznych o wysokości do 6,0m,
 - e) 1 kondygnacji podziemnej,
 - f) alejek stanowiących ciągi piesze lub rowerowe o nawierzchniach przepuszczalnych;
 - g) zbiorników wodnych,
 - h) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,

- i) dojść i dojazdów,
- j) parkingów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynku - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KD-L oraz poprzez drogę wewnętrzną 5KDW;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 pkt. 2 – 6: 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 16. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni izolacyjnej,
 - b) ekranu akustycznego na całej długości terenu 4ZP o wysokości od 5,0 do 6,0 m, wykonanego z materiałów transparentnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ekranów akustycznych o wysokości do 6,0m,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §27 ust. 3,
 - d) dojść i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G, KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych symbolami: 1KDS i 2KDS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury drogowej odpowiednio dla danej klasy drogi zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt. 1 lit. b i pkt 2 lit. a,
 - b) wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego na terenach KDS,
 - c) ścieżki rowerowej na terenie KD-G,
 - d) placów do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu dróg: 1KD-D, 2KD-D, 6KD-D, 2KDS,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego na drogach 1KD-D, 2KD-D, 6KD-D,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) na terenie KD-G przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,

- d) na terenie KD-G urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem drogi poza jezdnią, a w obrębie jezdni dopuszcza się wyłącznie przejścia poprzeczne; zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkach widoczności,
 - e) stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - f) nawierzchni przepuszczalnych na drogach: KD-L, KD-D oraz na ciągach KDS,
 - g) miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m, stanowiących poszerzenie chodników lub stanowisk postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych na terenach KD-G i KD-Z;
- 4) zagospodarowanie drogi KD-Z w powiązaniu z częścią pasa drogowego poza planem.

§ 18. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jezdni, chodników albo wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego oraz innych elementów infrastruktury drogowej,
 - b) placów do zawracania pojazdów na nieprzelotowym zakończeniu dróg: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) stanowisk postojowych,
 - d) nawierzchni przepuszczalnych,
 - e) miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów o wymiarach nie mniejszych niż 2,0x8,0 m, stanowiących poszerzenie chodników lub stanowisk postojowych, zlokalizowanych w pasach drogowych;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń.

§ 19. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – małogabarytowych stacji transformatorowych wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) wysokość - nie większą niż 3,5 m;
- 3) dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 5) obsługę komunikacyjną 1E z drogi 1KD-L poprzez drogę wewnętrzną 5KDW i 2E z drogi 2KD-L.

§ 20. Dla terenu infrastruktury technicznej - gazownictwa oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury gazowniczej wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5;
- 4) wysokość - nie większą niż 5,0 m;

- 5) dachy płaskie;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej (poza planem).

§ 21. Dla terenu infrastruktury technicznej - telekomunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem T ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej – stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) wysokość - nie większą niż 49,0 m;
- 3) dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 3KD-L, poprzez ciąg pieszo-jezdny 2KDS.

§ 22. Dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej – przepompowni ścieków wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) wysokość - nie większą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi 1KD-D.

§ 23. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich nie występowanie w obszarze objętym planem.

§ 24. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości, przy czym dopuszcza się scalenie i podział na wniosek właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarowaniu nieruchomościami;
- 2) ustala się szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:

a) minimalną powierzchnię działek na terenach:

- MN, MNr, MN/U, U, UC, MW/U zgodnie z określonymi w planie minimalnymi powierzchniami nowo wydzielonych działek budowlanych w § 9 - § 14,
- E – 50,0 m²,
- G, T, K – 70,0 m²,
- ZP i ZP/U – 300,0 m²,
- z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek dla dojazdów i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- 5,0 m na terenach ZP, E, G, T, K,
- 12,0 m na terenach MN dla zabudowy bliźniaczej,
- 18,0 m na terenach MN dla zabudowy wolnostojącej i na terenach MN/U,
- 20,0 m na terenach U, ZP/U,
- 25,0 m na terenie MW/U,

- 30,0 m na terenie MNr,
- 50,0 m na terenie UC,
- z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 45° - 135°.

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

- 1) ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia na terenach MNr i 2U, zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 2) do czasu skablowania napowietrznej linii SN 15kV zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii na każdą stronę;
- 3) w pasach wolnych od zabudowy, o których mowa w pkt. 2 zakaz lokalizacji:
 - a) budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) budowli, takich jak maszty,
 - c) budowli zagrożonych wybuchem,
 - d) zadrzewień o wysokości większej niż 3,0 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 5) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4kV;
- 6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami o zgłaszaniu i oznakowaniu przeszkód lotniczych;
- 7) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 8) dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, wymagających komfortu akustycznego i położonych w zasięgu uciążliwości ul. Poznańskiej, stosowanie rozwiązań wynikających z zasad akustyki budowlanej zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 26. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) droga klasy głównej, oznaczona symbolem KD-G,
 - b) droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem KD-Z,
 - c) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L,
 - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi KD-G i KD-Z oraz skrzyżowania z ul. Poznańską;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami o drogach publicznych, w tym w szczególności poza obszarem skrzyżowania.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z przepisami szczegółowymi w § 9 - § 15;
- 2) dopuszcza się mniejszą liczbę miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług;
- 3) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla budynków wielofunkcyjnych;
- 4) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10% stanowisk postojowych dla samochodów, z wyłączeniem miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 6) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 27. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłej i telekomunikacyjnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do nich terenów;
- 2) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na terenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oraz na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.

4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym;
- 3) lokalizację hydrantów naziemnych o średnicy nominalnej DN 100 lub DN 150 na terenie 1KD-L w rejonie skrzyżowania z drogą 5KDW oraz na terenie KD-G, w rejonie skrzyżowania z drogą 1KD-D.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę:
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przepompowni ścieków na terenie K, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m² na pozostałych terenach;

- 2) na terenach MN, MNr i MN/U dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
- 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych nakaz lokalizacji podczyszczalni ścieków na terenie obiektu, w którym powstają ścieki.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg i infrastruktury technicznej do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia zastosowanie nawierzchni przepuszczających wodę lub odprowadzanie: na własny teren nieutwardzony, do studni lub dołów chłonnych, lub do zbiorników retencyjnych;
- 2) na terenach: MN, MNr, MN/U, MW/U, UC, U, ZP/U, ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 3) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 4) dla terenów MNr, 1U, 2U i 3U, położonych w rejonie ulicy Kiszkiwskiej, dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z istniejących zbiorników wodnych do rowów i urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

7. W zakresie sieci gazowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia; rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji instalacji zbiornikowych na gaz płynny w obszarze poszczególnych działek, zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
- 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach 1E i 2E oraz dopuszczenie lokalizacji nowych nie wyznaczonych w planie stacji transformatorowych małogabarytowych wolnostojących na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla lokalizacji stacji małogabarytowej zgodnie z § 19;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 2) na terenach MN, MNr i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

10. Dopuszcza się lokalizację instalacji zbiornikowych na olej opałowy w obszarze poszczególnych działek, zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

11. Dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło systemowe oraz budowę sieci ciepłej.

§ 28. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację na terenie UC budynków i budowli tymczasowych o funkcji handlowej, gastronomicznej, kulturalnej, rekreacyjno-sportowej lub wystawienniczej;

- 2) budynki tymczasowe, o których mowa w pkt 1, nie mogą przekraczać parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustalonych w § 13, przy czym ustala się:
- a) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dopuszczenie dachów dowolnych;
- 3) ustala się zachowanie połączenia z ul. Poznańską (poza planem) jezdni drogi 4KDW do czasu realizacji drogi serwisowej o symbolu 1KDS.

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

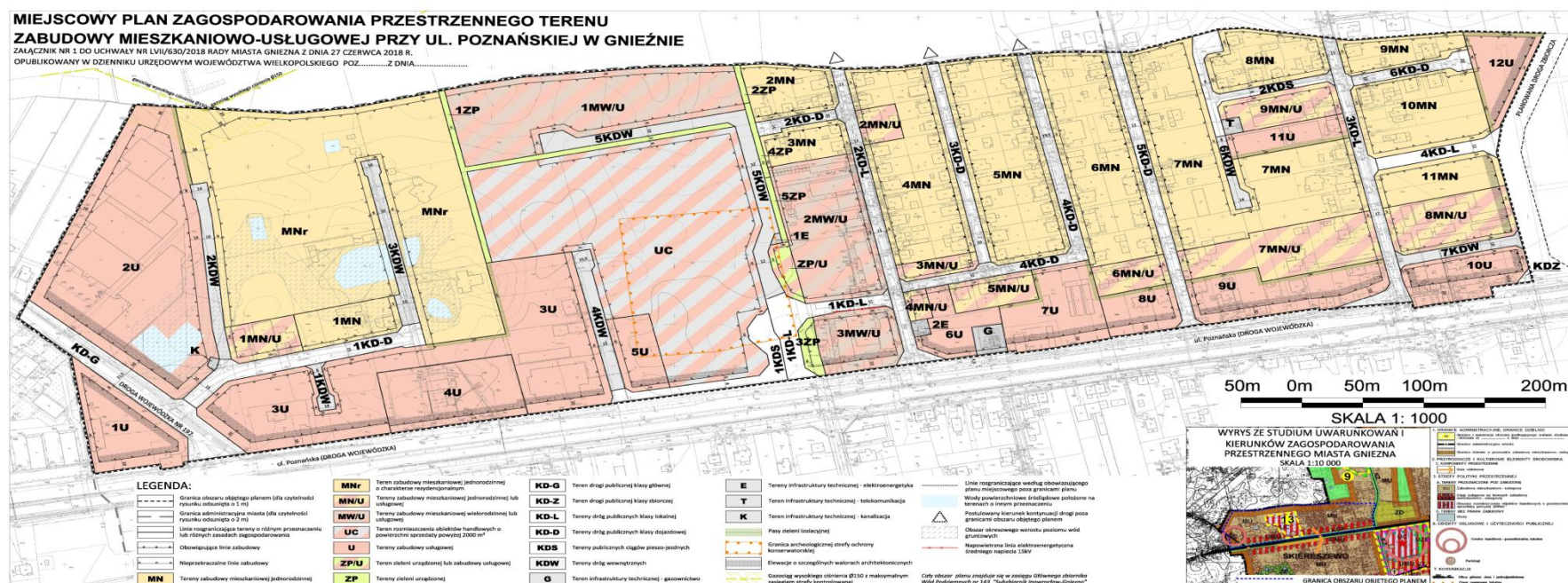
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna
(-) Michał Glejzer

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/630/2018
Rady Miasta Gniezna
z dnia 27 czerwca 2018 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ PRZY UL. POZNAŃSKIEJ W GNIEZNE**
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVII/630/2018 RADY MIASTA GNIEZNA Z DNIA 27 CZERWCA 2018 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/630/2018

Rady Miasta Gniezna

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ulicy Poznańskiej w Gnieźnie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 30 kwietnia do 21 maja 2018 r. W ustawowym terminie, tj. do 5 czerwca 2018 r. złożono 5 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. Cztery uwagi zostały częściowo nieuwzględnione, a jedna uwaga została w całości nieuwzględniona. Uwagi nieuwzględnione wniesione do projektu planu:

1. Uwaga wniesiona przez Cytryn Sp. z o.o.

Treść uwagi:

Wnosimy o uwzględnienie w jednostce UC zwiększenia pow. wolnostojącego urządzenia reklamowego o wysokości do 15m do pow. 170m² ze względu na wielopłaszczyznowe konstrukcje tych tablic (w planie trójkąta lub czworoboku) co czyni łączną pow. reklamową kilka razy większą niż w przypadku jednej płaszczyzny - (§6 pkt 2 ust. c tiret 2)

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu wprowadzono zmianę umożliwiającą w jednostce UC lokalizację wolnostojącego urządzenia reklamowego o wysokości do 15m i pow. całkowitej 135 m², czyli maksymalnie 3x45m² (a nie ja wnioskowano 170m²), przy czym dopuszczono nie więcej niż 45,0 m² w jednej płaszczyźnie. W ten sposób utrzymano maksymalną powierzchnię pojedynczej płaszczyzny reklamy z projektu wyłożonego do publicznego wglądu.

2. Uwaga wniesiona przez H.S. i Ł.S.

Treść uwagi: W pierwszej kolejności podnoszę, że należąca do mnie nieruchomość graniczy bezpośrednio z nieruchomością, dla której opracowywana jest decyzja, stąd oczywiste jest, że powinienem być traktowany jako strona postępowania.

Przewidywane duże natężenie ruchu, związane z dojazdem do planowanego hipermarketu i nowego osiedla wzdłuż mojego ogrodu rekreacyjnego i domu mieszkalnego spowoduje, że od strony planowanej inwestycji liczyć się należy z dużym natężeniem hałasu, spalin, kurzu, itd., zatem powinny zostać podjęte działania, mające na celu minimalizację uciążliwości tego rodzaju sąsiedztwa. Planowane decyzje w sprawie tych działań są konieczne, a po rozważeniu, postuluje ze swojej strony wprowadzenia na granicy planowanej inwestycji pasa zieleni o szerokości minimum 5 metrów, wraz z ekranem dźwiękoszczelnym o wysokości minimum 6 metrów, wzdłuż całej mojej działki, nieprzerwanie do połowy działki Pani M. N., ul. Warzywna 21 oraz w kierunku ul. Poznańskiej 6 metrów bieżących poza moją działkę, do końca garaży, tj. łącznie 85 metrów bieżących. Postuluję, aby ekran wykonany był z pleksy przejrzystej odpowiedniej grubości, a przykładem jest ekran stojący przy drodze wjazdowej do Gniezna od strony Poznania, przy komisach samochodowych. Proszę, aby ekran stanął w odległości 5 m od granicy naszych działek. Brak takiego ekranu obniża wartość nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu wzdłuż granicy działki nr 60 wprowadzony jest pas zieleni o szerokości 5m, zatem w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Pas terenu 2ZP (wg. rysunku planu wyłożonego do publicznego wglądu) został podzielony na 3 odrębne tereny: 2ZP, 4ZP i 5ZP. Dla odcinka oznaczonego symbolem 4ZP, który przylega do działek nr 60 i 55, w planie nakazano lokalizację ekranu akustycznego o wysokości od 5m do 6m, wykonanego z materiałów transparentnych. Ustalony zakres

wysokości pozwala na dostosowanie parametrów ekranu do wysokości budynków chronionych akustycznie na terenach 2MN i 3MN. W projekcie planu nie sprecyzowano miejsca lokalizacji ekranu w odniesieniu do granicy działek nr 60 i 55. Szczegółowa lokalizacja ekranu w obrębie terenu 4ZP będzie ustalona w projekcie budowlanym.

3. Uwaga wniesiona przez M.B.

Treść uwagi: Proszę o uwzględnienie mojej prośby aby na przedmiotowej działce w zakresie rodzaju prowadzenia działalności gospodarczej znalazły się pewne ograniczenia, tj. żeby nie było możliwe prowadzenie szczególnie uciążliwej działalności gospodarczej typu warsztat samochodowy, stolarski, myjnia samochodowa.

Na przedmiotowej działce (od strony północnej) przy granicy z moją posesją poproszę o zlokalizowanie pasa terenu zieleni izolacyjnej o szerokości 5 metrów.

Chciałabym się również zapytać i ewentualnie poprosić o wydzielenie wąskiego pasa ziemi o szerokości 5 m - wąskiej działki przylegającej od mojej działki do drogi nr 6 KD-D, z zamiarem zakupu w przyszłości.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji warsztatów samochodowych i myjni samochodowych, a w odniesieniu do stolarni projekt planu zawierał już wcześniej stosowne zapisy, zatem w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Na terenie 12U wprowadzono wzdłuż północnej linii rozgraniczającej pas zieleni izolacyjnej o szerokości mniejszej niż wnioskowana, tj. 3,0 m. Przejęta szerokość jest taka sama jak w pozostałych przypadkach występujących w planie.

Wniosek o wydzielenie pasa działki o szerokości 5m nie jest możliwy do uwzględnienia w planie, gdyż wykracza poza zakres dopuszczalnych ustaleń planu. Należy jednak wskazać, że ustalenia planu dopuszczają na terenie 12U wydzielenie dojazdów, zatem po uchwaleniu planu będzie możliwa realizacja przedsięwzięcia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, za zgodą dysponenta terenu.

4. Uwaga wniesiona przez Cytryn Sp. z o.o.

Treść uwagi: Wnosimy o zwiększenie powierzchni tablic reklamowych w jednostce UC do 25 m² (§6 pkt 2 f tiret 3) - Proponowana pow. uwzględnia obustronną jednopłaszczyznową reklamę.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie planu wprowadzono zmianę umożliwiającą w jednostce UC lokalizację wolnostojących urządzeń reklamowych do pow. całkowitej 25 m², przy czym dopuszczono nie więcej niż 12,0 m² w jednej płaszczyźnie. W ten sposób utrzymano maksymalną powierzchnię pojedynczej płaszczyzny reklamy z projektu wyłożonego do publicznego wglądu.

5. Uwaga wniesiona przez P.W.

Treść uwagi: Zgłaszam sprzeciw wobec rozwiązania komunikacyjnego (drogi wewnętrznej), która ma przebiegać przez moją posesję powodując uszczuplenie powierzchni mojej działki o ok. 300 m² a tym samym przekreśla całkowicie moje plany inwestycyjne. Trwa procedura wydania warunków zabudowy pod budowę hali magazynowej i myjni bezdotykowej oraz przyłączy mediów.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaplanowane połączenie komunikacyjne (1KDS) jest niezbędne dla wykształcenia docelowego układu drogowego, tj. budowy drogi serwisowej wzdłuż ul. Poznańskiej - drogi wojewódzkiej. Miasto przewidywało początkowo lokalizację tego odcinka drogi poza planem, w dotychczasowym pasie drogowym ul. Poznańskiej. Niestety takie rozwiązanie nie zostało uzgodnione przez zarządcę drogi. Zaplanowany pas drogowy został przewidziany jako ciąg pieszo jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 8m z trójkątami widoczności w rejonie skrzyżowań, tak by w jak najmniejszym stopniu ograniczyć możliwość zainwestowania dz. nr 21.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/630/2018

Rady Miasta Gniezna

z dnia 27 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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