



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 lutego 2021 r.

Poz. 1339

UCHWAŁA NR XXXI/421/2021 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 27 stycznia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. GRABSKIEGO i ul. KOKOSZKI 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 3,0 m;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować zewnętrzną ścianę budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy:
 - balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze: do 3,0 m;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów pionowych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych budynków;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 10) zieleni otwartej – należy przez to rozumieć teren otwarty, zwykle nieurządzony, pokryty zadrzewieniami, o seminaturalnym krajobrazie, bez względu na własność, spełniający wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska.

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

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) rząd drzew liściastych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **U/MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 5) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U**;

- 6) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem: **P**;
- 7) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US**;
- 8) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **ZO**;
- 9) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**,
 - d) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem: **KDWxs**,
 - e) teren wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem: **KDWxr**;
- 10) teren parkingu wewnętrznego, oznaczony symbolem: **KDWp**;
- 11) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem: **KS**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **E**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

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

- 1) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi nakaz rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz instalacji do odzysku, unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i instalacji do produkcji betonu, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U i U/MW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) ochronie podlegają:
 - a) zespół budynków mieszkalnych garbarni przy ul. Okulickiego 13 i 15 – nr rej. zabytków 216/Wlkp/A z dnia 30.12.2004r., oznaczone na rysunku planu jako obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) historyczny układ dróg i ulic – część traktu w kierunku Wrześni i Pyzdr ul. Okulickiego i wschodni odcinek ulicy Kokoszki,

- c) budynek koszarowy z zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów, później artylerii – ul. Wrzesińska 58, oznaczony na rysunku planu jako obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków określonych w pkt 1 lit. a, objętych ochroną konserwatorską ustala się:
- a) ochronę: historycznej bryły, historycznej formy dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji, historyczna dyspozycji przestrzennej wewnątrz, a także historycznych elementów wyposażenia i wystroju wewnętrznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania realizowane przy tych obiektach;
- 3) dla zabytkowego zespołu budynków mieszkalnych garbarni ustala się:
- a) ochronę: historycznej bryły, historycznej formy dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji,
 - b) w zagospodarowaniu przestrzennym terenu respektowanie historycznego układu przestrzennego oraz historycznych powiązań komunikacyjnych z otoczeniem i historycznej zabudowy,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie 3MW i US przewyższającej budynki mieszkalne garbarni,
 - d) zharmonizowanie form architektonicznych na terenie 3MW i US z zabytkowym otoczeniem budynków mieszkalnych garbarni;
- 4) dla nowej zabudowy w ciągu ulicy Wrzesińskiej ustala się zharmonizowanie z otaczającym krajobrazem kulturowym historycznego zespołu koszar przy ul. Wrzesińskiej zlokalizowanego w części poza obszarem objętym planem, oraz na terenie U/MW dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ochronę: historycznej bryły, historycznej formy dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 5) dla wszystkich obiektów o wartościach kulturowych wskazanych do ochrony planem miejscowym ustala się uzyskanie zgody właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania realizowane przy tych obiektach.

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

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

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ochronę zgodnie z zapisami § 8 i pozostałymi zapisami planu;
- 2) dla całego obszaru w granicach planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w planie dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) z uwagi na duże prawdopodobieństwo występowania historycznych zanieczyszczeń ziemi wynikających z uprzedniego sposobu wykorzystania terenów, nakaz wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych posadowienia budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowanie szczególnej ostrożności przy wykonywaniu prac budowlanych na strukturze nasypowej gruntów.

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

1) drogi publiczne:

- a) KDL – klasy lokalnej,
- b) KDD – klasy dojazdowej;

2) drogi wewnętrzne – KDW;

3) wewnętrzne:

- a) ciągi pieszo-jezdne – KDWxs,
- b) ciągi pieszo-rowerowe – KDWxr;

4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu, przy czym dopuszcza się lokalizację jednego dodatkowego zjazdu dla terenu P do ulicy Wrzesińskiej;

7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:

- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
- c) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług sportu i rekreacji,
- d) nie mniejszej niż 18 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów;

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych lub garażach.

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

1) ustala się:

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

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

c) demontaż wszystkich nieczynnych istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z modernizacją, przebudową lub budową układu komunikacyjnego, przy czym w przypadku, gdy infrastruktura podziemna nie będzie zagrażała bezpieczeństwu i nowej inwestycji to można pozostawić nieczynne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m²,

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

- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz z instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, na terenach P i P/U, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w ciepło z centralnej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) gospodarowanie odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - k) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu, do kanalizacji sanitarnej,
 - l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, przy czym rowy melioracyjne muszą spełniać parametry techniczne pozwalające obciążyć je dodatkowymi ilościami wód opadowych z przyległych zagospodarowanych terenów, z zastrzeżeniem lit. m,
 - m) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
 - b) przebudowę i modernizację istniejących i likwidację nieczynnych sieci kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MW, 2MW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,20,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków na terenie 2MW usytuowanych od strony drogi 2KDL – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla pozostałych budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) parkingów naziemnych i podziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **3MW, 4MW, 5MW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12 i zasad określonych w § 8,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. a, c,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu: dach stromy wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. a, d, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów.

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - b) lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych od strony drogi 2KDL,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m, przy czym ściana budynku położonego wzdłuż granicy planu dla ostatniej kondygnacji wycofana w stosunku do pozostałych kondygnacji o min. 2,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,

g) geometria dachu:

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację rzędu drzew na terenie 3MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,

j) lokalizację zieleni w strefie zieleni na terenie, zgodnie z rysunkiem planu,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,

l) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) dojeżdż i dojazdów,

c) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,

d) usług sportu, rekreacji, wypoczynku,

e) usług biurowych,

f) usług hotelowych,

g) usług gastronomicznych,

h) usług handlu,

i) usług administracyjnych,

j) usług oświaty, nauki i edukacji,

k) usług kultury,

l) usług zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się:

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

b) lokalizację zabudowy od strony drogi 3KDL, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, jako zwartej zabudowy tworzącej pierzeję,

c) lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych od strony dróg 2KDL i 3KDL,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,45,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków na terenie 4MW/U usytuowanych od strony drogi 2KDL - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla pozostałych budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - h) geometria dachu: dach stromy wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu, ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - j) lokalizację zieleni w strefie zieleni na terenie, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
 - d) usług:
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **U/MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12 i zasad określonych w § 8,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,90,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – do trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 4,
 - dla budynków garażowych – do 5,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków garażowych dach płaski,

- dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z § 8 pkt 4,

g) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,

h) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) budynków garażowych, w tym zlokalizowanych w granicy działki budowlanej,

d) lokalizację usług:

- biurowych,

- gastronomicznych,

- handlu,

- administracyjnych,

- hotelarskich,

- kultury,

- zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się:

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

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

c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,50,

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

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15,0 m,

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

f) geometria dachu:

- dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub

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

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) dojść i dojazdów,

c) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,

d) na terenach 2U, 3U usług:

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

e) na terenie 1U, 4U usług:

- sportu,
- biurowych,
- handlu,
- administracyjnych,
- zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,

f) dla działek budowlanych, zabudowanych w dniu uchwalenia planu obiektami niespełniającymi ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie istniejących obiektów budowlanych ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, a w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niezgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

g) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

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

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku, unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i instalacji do produkcji betonu,
- b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków produkcyjnych – do 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0 m,
 - dla budynków usługowych – do 15,0 m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – do 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,

g) geometria dachu:

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów infrastruktury technicznej,

b) dojeżdż i dojazdów,

c) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,

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

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

f) budynków gospodarczych i warsztatowych,

g) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,

h) na terenie 3P/U usług:

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

i) na terenach 1P/U i 2P/U usług:

- sportu, rekreacji,
- biurowych,
- gastronomicznych,
- handlu,
- administracyjnych,
- nauki i edukacji,
- usług kultury,

j) dla działek budowlanych, zabudowanych w dniu uchwalenia planu obiektami niespełniającymi ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie istniejących obiektów budowlanych ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, a w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niezgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

k) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **P**:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku, unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i instalacji do produkcji betonu,
- b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,1,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 16%,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków produkcyjnych i magazynowych, składów – do 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0 m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – do 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
- g) geometria dachu: dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połacie dachu,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
- b) dojeżdż i dojazdów,
- c) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- d) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
- e) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
- f) budynków gospodarczych i warsztatowych,
- g) parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej,
- h) dla działek budowlanych, zabudowanych w dniu uchwalenia planu obiektami niespełniającymi ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie istniejących obiektów budowlanych ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, a w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niezgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

i) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **US**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
- b) lokalizację boisk sportowych, placów gier i zabaw,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni terenu,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6,
- f) wysokość zabudowy: do 6,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. c,
- g) geometria dachu: dach stromy wielospadowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. d,
- h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację budynków socjalnych z zapleczem administracyjnym i sanitarnym.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **ZO**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni otwartej,
- b) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) ścieżek pieszych,
- c) ścieżek rowerowych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- a) dla terenu 1KDL nie mniej niż 15,0 m, przy czym dopuszcza się w istniejącym przebiegu od ul. Wrzesińskiej odcinkowo szerokość 10,0 m,
- b) dla terenów 2KDL i 4KDL nie mniej niż 12,0 m,
- c) dla terenu 3KDL nie mniej niż 20,0 m;

2) na terenach 1KDL, 2KDL, 4KDL przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu;

3) na terenie 3KDL przekrój dwujezdniowy z pasem rozdziału;

4) co najmniej jednostronny chodnik;

5) na terenie 3KDL lokalizację rzędu drzew liściastych w pasie rozdziału;

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

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) dla terenu **1KDD**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0 m,

- b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - c) co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) dla terenu **2KDD**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 12,0 m,
 - b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - c) co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**

- 1) ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - dla terenów 1KDW i 3KDW nie mniej niż 10,0 m,
 - dla terenów 2KDW, 4KDW, 5KDW nie mniej niż 8,0 m,
 - b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDWxs**

- 1) ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 6,0 m,
 - b) lokalizację ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDWxr**

- 1) ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 5,0 m,
 - b) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w postaci chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację niekubaturowego parkingu;
- 2) lokalizację myjni samochodowej;
- 3) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4;
- 7) wysokość zabudowy: do 6,0 m;
- 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6.

§ 31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KS**

1) ustala się:

- a) lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację myjni samochodowej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni terenu,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4,
- g) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- h) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację stacji rowerowej.

§ 32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **E**:

1) ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni terenu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu,
- c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4,
- d) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- e) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- f) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się: modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

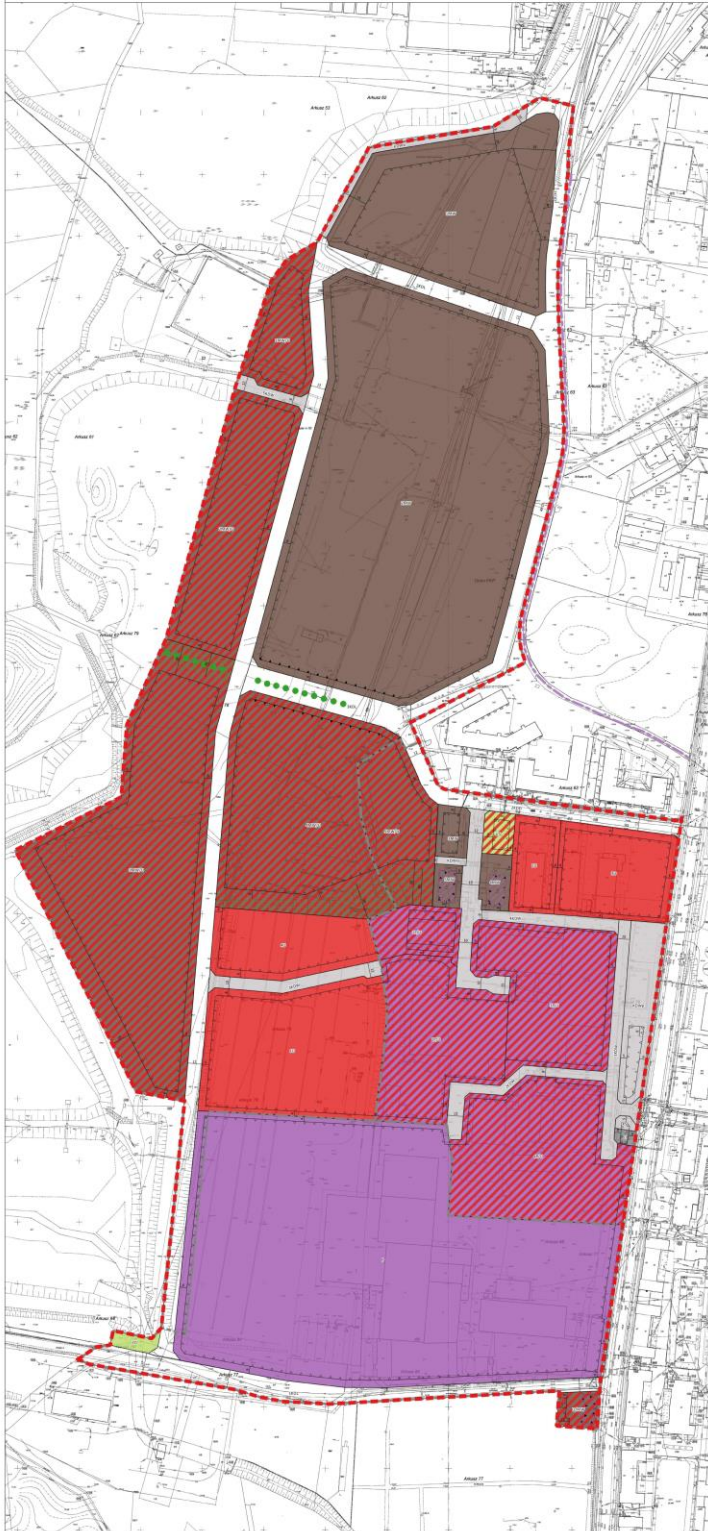
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna
(-) Michał Glejzer



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU W REJONIE UL. GRABSKIEGO I UL. KOKOSZKI W GNIEZNIĘ**

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXXI/421/2021
Rady Miasta Gniezna
z dnia 27 stycznia 2021 r.



RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GNIEZNA
(UCHWAŁA NR XV/141/2000 R. ZE ZMIANAMI)

skala 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. OZNACZENIA OBLIGACYJNE	2. OZNACZENIA INFORMACYJNE
<ul style="list-style-type: none"> Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania Nieprzekraczalna linia zabudowy Obowiązująca linia zabudowy Wymiary 	<ul style="list-style-type: none"> Przeznaczenie terenu Tereny i obiekty chronione Oznaczenia informacyjne

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU

- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U/MW - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- P - TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P/U - TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG
- ZO - TEREN ZIELENI OTWARTEJ
- E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYKI
- KDL - TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD - TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TEREN KOMUNIKACJI: DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWx - TEREN KOMUNIKACJI: WEWNĘTRZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- KDWx - TEREN KOMUNIKACJI: WEWNĘTRZNEGO CIĄGU PIESZO-KOWEROWEGO
- KDWp - TEREN KOMUNIKACJI: PARKINGU WEWNĘTRZNEGO
- KS - TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

TERENY I OBIEKTY CHRONIONE

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA ZIELENI
- RZĄD DRZEW LIŚCIASTYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA PODZIAŁU NA CZĘŚCI
- TOROWISKO GNIEZNIENSKIEJ KOLEI DOJAZDOWEJ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/421/2021
Rady Miasta Gniezna
z dnia 27 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. GRABSKIEGO i ul. KOKOSZKI w Gnieźnie, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 20 marca 2020 r. do 15 kwietnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 30 marca 2020 r., jednakże z uwagi na wprowadzony na terenie kraju stan epidemii wywołanej zakażeniami wirusem SARS-Cov-2 dyskusja została odwołana. Obostrzenia związane z ww. stanem epidemii uniemożliwiły dopełnienie formalnej procedury wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, wobec czego wyłożenie ponowiono w późniejszym terminie. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, w ogłoszeniu o wyłożeniu wyznaczono termin na zbieranie uwag do dnia 30 kwietnia 2020 r. W przewidzianym terminie wpłynęło 1 pismo zawierające 3 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu ich składania. W wyniku rozstrzygnięcia 1 uwaga została uwzględniona, a 2 uwagi nie zostały uwzględnione. Nieuwzględnione uwagi:

1. Uwaga wniesiona przez Spółkę reprezentowaną przez osobę fizyczną

Treść uwagi: uwzględnienie w projekcie planu dla nieruchomości będących siedzibą Spółek, mieszczącej się przy ul. Okulickiego 21 w Gnieźnie, obok przeznaczenia produkcyjnego również przeznaczenia w postaci inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona *

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. W projekcie planu zawarto zapis, zgodnie z którym m. in. dla terenów 1P/U i 2P/U obejmujących nieruchomość wskazaną w uwadze ustala się: „zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi. Projekt planu pozwala w związku z powyższym na realizację inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, które spełniają warunki określone w przepisach odrębnych.

* - uwaga nie została uwzględniona na tym etapie, jednakże w ramach ponownego wyłożenia do publicznego wglądu została złożona kolejna uwaga, w ramach której doprecyzowano postulowany zakres inwestycji z zakresu OZE, co umożliwiło częściowe uwzględnienie ww. uwagi.

2. Uwaga wniesiona przez Spółkę reprezentowaną przez osobę fizyczną

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia dla działek otaczających nieruchomość Spółek z usługowej (1U) na przemysłowo-usługową oraz z mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (4MW/U, 5MW/U) na przemysłowo-usługową. Wątpliwości odnośnie zmiany przeznaczenia działek jako 3MW/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przedmiotowe tereny położone są zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Ww. kierunek przeznaczenia przedmiotowych terenów wynika z podjętej w dniu 27 lutego 2019 r. Uchwałą Nr V/70/2019 Rady Miasta Gniezna, zmiany Studium. Wprowadzenie przedstawionej w projekcie planu struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowi w związku z powyższym kontynuację prac planistycznych związanych z docelową zmianą przeznaczenia przedmiotowych obszarów, wymagających przekształceń rehabilitacyjnych.

W kontekście sąsiedztwa przedmiotowych terenów z terenami zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 112 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.): „ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie” oraz że zgodnie z art. 114 ust. 1 ww. ustawy, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, dla których określono zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu według rodzajów przeznaczeń terenów ustalonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112). W związku z powyższym w projekcie planu w stosunku do terenów wskazanych w uwadze wprowadzono zapisy w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku, ustalające nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:

dla terenów oznaczonych symbolami MW/U (...) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Ponadto, należy wskazać, iż zgodnie z art. 144 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.): „Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”. Tym samym, działalność prowadzona na terenach przeznaczonych pod funkcje przemysłowe nie może powodować niedopuszczalnej przepisami uciążliwości poza ich granicami. Przepis ten odnosi się do ewentualnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na zlokalizowanych w otoczeniu terenów podlegających ochronie akustycznej.

§ 2. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 10 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r. W dniu 28 lipca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 14 sierpnia 2020 r., który następnie został przedłużony do dnia 18 sierpnia 2020 r. W ustalonym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęło 5 pism zawierających 7 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w terminie 21 dni od upływu terminu ich składania. W wyniku ww. rozstrzygnięcia 4 uwagi zostały uwzględnione, a 3 uwagi zostały nieuwzględnione, w tym 2 uwagi zostały nieuwzględnione częściowo oraz 1 uwaga została nieuwzględniona w całości. Uwagi nieuwzględnione:

1. Uwaga wniesiona przez Spółkę

Treść uwagi: W odpowiedzi na pismo z dnia 05-06-2020 dot. uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Grabskiego i ul. Kokoszki w Gnieźnie proszę o zwiększenie możliwości dot. inwestycji w odnawialne źródła energii (OZE) do poziomu 800 KWp dot. nieruchomości przy ul. Okulickiego 17,19,21, których właścicielem jest moja spółka [...] Spółka ta rocznie zużywa łącznie prądu za ok. 700 - 900 tys. pln. Zajmuje się min. produkcją opakowań z tworzyw sztucznych (folii stretch) oraz folii agrorolniczej. Wspomniana wcześniej produkcja jest bardzo energochłonna, natomiast spółka posiada sporą niewykorzystaną powierzchnię dachów, którą planuje zabudować panelami fotowoltaicznymi. Produkowany prąd będzie w trybie on-line zużywany przez pracujące linie produkcyjne. Dzięki temu firma zyska miano dbającej o środowisko, a to również przełoży się na pozytywne spojrzenie wielu klientów w tym również z Europy zachodniej, którzy coraz częściej zapytują nas z jakiej energii korzystamy produkując folię.

Firmy które reprezentuje [...] na terenie byłej Garbarni Gniezno, tzn. przy L. Okulickiego 21 od przeszło 19 lat zajmują się handlem hurtowym oraz detalicznym alkoholami i napojami, świadczeniem usług transportowych, logistycznych, magazynowych, produkcją opakowań z folii stretch oraz folii agrorolniczej. W 2001 roku [...] zakupiła od syndyka upadłą ruinę, którą przez następne lata remontowała aż w końcu doprowadziła do stanu świetności. Łącznie spółki które reprezentuje zatrudniają kilkaset osób, którym oferują stabilną pracę w prężnych oraz rozwijających się firmach. Przez ostatnie lata spółki otrzymały

szereg nagród na arenie ogólnie krajowej za uczciwość biznesową, lojalność, dynamikę, rozwój, wdrażane innowacje, partnerstwo w biznesie, itd.

W ostatnim czasie bardzo mocno niepokoi mnie obecna sytuacja dotycząca planowanej zmiany przeznaczenia gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego terenów które bezpośrednio sąsiadują z moimi nieruchomościami których właścicielem jest [...] (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Grabskiego i ul. Kokoszki w Gnieźnie), tzn. terenów po byłej Cukrowni Gniezno. Bliskie sąsiedztwo budynków mieszkalnych przy zakładzie produkcyjnym na pewno nie wpłynie pozytywnie zarówno na zadowolenie nowych mieszkańców oraz na dalszy rozwój oraz spokojne funkcjonowanie moich spółek. [...] (hurtownia alkoholi i napoi) pracuje w trybie 24h/5 dni w tygodniu, a [...] (zakład produkcyjny) pracuje w trybie 24h/7 dni w tygodniu.

Wiadome, jest, że nie da się uniknąć hałasu podczas nocnych załadunków czy rozładunków pojazdów (codziennie w nocy ładowane jest kilkanaście ciężarówek), oraz nocnej produkcji. Cisza nocna w godzinach 22 -6 powoduje, że nawet pojedynczo przejeżdżające samochody już ją zakłócają a co dopiero przejazd kilkudziesięciu tonowych pojazdów, ich załadunek, rozładunek czy pracujące maszyny produkcyjne. W obecnej sytuacji oraz w obecnej lokalizacji moje spółki bezproblemowo funkcjonują od blisko 20 lat. Przez te lata nie było ani jednego przypadku zgłoszenia zakłócenia ciszy nocnej.

Na dzień dzisiejszy nikomu to nie przeszkadzało, ponieważ najbliższe budynki mieszkalne (niska zabudowa - 2 poziomowa) oddalone są o ok. 90 metrów od hali produkcyjnej, ponad to zasłonięte są biurowcem (zabudowa dwupoziomowa z wieżą), portiernią oraz wysokimi drzewami, które znajdują się pomiędzy wspomnianymi wcześniej budynkami. Biurowiec oraz wysokie drzewa stanowią swego rodzaju barierę, zaporę akustyczną, która jak widać do tej pory świetnie się spisuje. Przyszły problem polega na tym, że działki - obecnie o statusie przemysłowych (na projekcie 4 MW/U oraz 5 MWU/U), które mają uzyskać status MW/U, znajdują się odpowiednio w odległości ok. 35 metrów - 4 MW/U a 5 MWU - 65 metrów od hali produkcyjnej, oraz odpowiednio 20 metrów 4 MW/U i 40 metrów 5 MWU od placu manewrowego rozładunkowo /załadunkowego, na którym jak już wcześniej wspomniałem w nocy jeżdżą samochody ciężarowe oraz wózki widłowe załadowujące towary, min. opakowania z pustymi butelkami, które niestety ale nie mogą odbywać się bezszelestnie.

Żeby uniknąć przyszłych niepotrzebnych nieporozumień i problemów z przyszłymi mieszkańcami odległość budynków mieszkalnych od zakładu produkcyjnego nie powinna być mniejsza niż 150 metrów. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na to, że planowana wysokość zabudowy mieszkaniowej jest zdecydowanie wyższa od obecnej wstępnie określona jest na ok. 14 metrów a moja hala produkcyjna również wysoka jest na 15 metrów. Hałas, szum towarzyszący podczas produkcji będzie również odczuwalny na wysokości 14 metrów, ponieważ linia produkcyjna wysoka jest na 14,5 metra), tym samym ekrany dźwiękochłonne, które można by postawić na granicy działek po stronie nowego inwestora nie będą skuteczne na wysokości 14 metrów, a drzewa czy inne nasadzenia potrzebują dziesięcioleci, żeby urosnąć do takich wysokości.

Rozumiem, że obecne najbliższe budynki mieszkalne są w mniejszej odległości ale proszę zwrócić uwagę, że budynki te posiadają niską zabudowę dwupoziomową pomiędzy tymi budynkami a placem manewrowym oraz budynkiem produkcyjnym są duże przeszkody w postaci wysokich drzew (które mają kilkadziesiąt lat) oraz budynek biurowy, który postawiony jest wzdłuż i ma 25 m długości a w najwyższym punkcie blisko 12 metrów wysokości. Przeszkody te skutecznie niwelują i rozpraszają hałas jaki towarzyszy podczas nocnej pracy. Natomiast pomiędzy działkami 4 MW/U oraz 5 MWU/U a moim budynkiem produkcyjnym czy placem manewrowym nie ma żadnych naturalnych ani budowlanych przeszkód. Poza płotem jest to po prostu otwarta przestrzeń.

Odległości pomiędzy mającymi powstać w przyszłości obiektami mieszkalnymi tj. 150 metrów powinny zagwarantować również w przyszłości bezproblemowe funkcjonowanie moich spółek, dalszy ich dynamiczny rozwój oraz zagwarantować spokój przyszłym nowym mieszkańcom, na czym mi ale również miastu powinno bardzo zależeć.

Proszę zwrócić uwagę, że obecna sytuacja gospodarcza jest niepokojąca (spowolnienie gospodarcze, pandemia, rosnące bezrobocie, itd.), nie wróży nam dobrej przyszłości na najbliższe lata, a mimo wszystko moje [...] notują dwucyfrową stabilną dynamikę.

Myślę, że bliskie sąsiedztwo budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego zdecydowanie zaszkodzi dalszemu rozwojowi spółek. Jestem przekonany, że zaszkodzi dalszemu bytowi moich spółek. Ponad to

przysporzy sporo problemów z mieszkańcami nie tylko moim spółkom ale również miastu, zarządowi miasta.

Dodam, że produkcja jaką zajmuje się [...] musi odbywać się w cyklu ciągłym, ponieważ maszyny do produkcji folii absolutnie nie tolerują częstych przerw w pracy- wynika to z ich konstrukcji i procesu technologicznego -przeznaczone są do pracy ciągłej. Ponad to częste wyłączanie takich linii powoduje awarie, oraz gigantyczne koszty związane min. z 10 godzinnym rozgrzewaniem linii przed jej uruchomieniem, dużymi stratami w surowcach podczas samego rozruchu, itd, a tym samym znaczny wzrost kosztów produkcji, czyli w czasach silnej międzynarodowej konkurencji jej nieopłacalność.

Od wielu lat skutecznie zarządzam kilkoma firmami. Doświadczenie uczy mnie przewidywać ewentualne trudności za wczasu. Jestem przekonany, że miasto, Rada Miasta, Pan Prezydent również znajdują się w podobnej sytuacji. Dlatego z dużym zaangażowaniem chcę skierować Państwa uwagę na to by budować przyszłość naszego miasta w sposób odpowiedzialny i przewidywalny. Zastanawiam się, czy miasto przejmuje się obecną sytuacją na tyle, żeby podejmując decyzję wziąć pod uwagę, że w przyszłości mogą powstać niepotrzebne problemy nie tylko z mieszkańcami ale również z dalszym bytem moich spółek? Dziś można jeszcze tego uniknąć i koncentrować się na inwestycjach a nie na rozwiązywaniu możliwych konfliktów.

Ta sytuacja jest też dobrą okazją by postawić sobie pytanie: czy miasto dba o interes lokalnych przedsiębiorców? Czy miastu zależy, żeby lokalni przedsiębiorcy rośli w siłę, a tym samym byli stabilnymi i solidnymi pracodawcami, płatnikami podatków, prestiżowymi reprezentantami na arenie ogólnokrajowej czy europejskiej?

Myślę, że moje spółki należą do dużych lokalnych przedsiębiorców. W obecnej sytuacji gospodarczej kraju czy sytuacji dot. lokalizacji na terenie Gniezna dalszy rozwój, przyszłość, stabilność oraz bezproblemowe funkcjonowanie jest praktycznie zagwarantowane. Jako Firmy odpowiedzialne nie zmniejszyliśmy zatrudnienia, oraz nie obniżyliśmy wynagrodzeń ze względu na Covid-19, -starając się zadbać o wszystkich naszych pracowników by zagwarantować im minimum poczucia bezpieczeństwa.

Zastanawia mnie jeszcze jedna kwestia dlaczego w interesie miasta jest zaspokojenie potrzeb niemieckiego koncernu, którego jedynym oczekiwaniem jest sprzedaż ziemi? Myślę, że ów koncern nie wiąże z Gniezmem absolutnie żadnej przyszłości a tym bardziej inwestycji. Nie będzie on pracodawcą, reprezentantem naszego miasta na arenie ogólnokrajowej, itd. W długim czasookresie miasto zdecydowanie więcej zyska od lokalnych przedsiębiorców, pracodawców niż od jednorazowej sprzedaży ziemi przez niemiecki koncern.

Ponad to chcę podkreślić, że moje spółki od ponad 28 [...] są głęboko zakorzenione w świadomości wielu mieszkańców i przedsiębiorców naszego miasta. Dodatkowo niejednokrotnie wspierają lokalne małe przedsiębiorstwa, szkoły, kluby sportowe, parafie czy Urząd Miasta- podczas szczytu pandemii lub np. przy Koronacji Królewskiej. Chciałbym, żeby takie relacje nadal pozostały, tzn. żeby moje spółki mogły dalej bezproblemowo funkcjonować, pomagać innym jak dotychczas pomagały.

Myślę, że bliskie sąsiedztwo budynków wielorodzinnych jest zdecydowanie niewskazane, przyniesie sporo problemów nie tylko moim spółkom ale również i miastu w postaci skarg, donosów oczekiwań czy żądań przyszłych mieszkańców, a to będzie owocowało licznymi problemami, na które już dziś mamy ogromny wpływ podejmując odpowiednie decyzje.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono częściowo poprzez:

- dopuszczenie inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, w tym o mocy powyżej 100 kW dla terenów 1P/U i 2P/U,
- zwiększono strefę zieleni izolacyjnej pomiędzy terenem 1P/U, a terenami 4MW/U i 5MW/U. Linia zabudowy została wycofana w stosunku do terenu produkcyjno-usługowego. W południowej części terenu 4MW/U wydzielono samodzielny teren usługowy bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W pozostałym zakresie treść uwagi nie została uwzględniona, tj. np. nie odsunięto linii zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej aż do odległości postulowanej na 150 m w stosunku do terenów produkcyjno-usługowych 1P/U i 2P/U.

2. Uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie

Treść uwagi: W związku z opracowywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. GRABSKIEGO i ul. KOKOSZKI w Gnieźnie składamy następujące uwagi.

Stawy znajdujące się na terenie sąsiadującym z przedmiotowym mpzp od strony zachodniej są siedliskami lęgowymi kilkudziesięciu gatunków ptaków siedlisk wodnych i wodnoblotnych oraz związanymi z nieużytkami i zadrzewieniami, z których wszystkie są chronione wraz z ich siedliskami. Oznacza to, że bez zezwolenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska siedlisk tych nie można niszczyć.

Wnioskujemy by stawy wraz z 50 metrowym pasem dookoła licząc od brzegu stawów pozostawić bez użytkowania. Najlepszą formą zagospodarowania dla tego terenu byłoby uchwalenie użytku ekologicznego o co niniejszym wnosimy. Jest to ważne ze względu na mające miejsce zmiany klimatyczne, wymieranie zwierząt, oraz dla potrzeb rekreacyjnych i edukacyjnych mieszkańców miasta.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zbiorniki wodne, w tym siedliska, o których mowa w uwadze, zlokalizowane są w całości poza obszarem opracowania. Dla przedmiotowych zbiorników oraz terenów bezpośrednio przyległych do opracowywanego planu miejscowego, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie (Uchwała Nr XXIV/271/2008 Rady Miasta Gniezna z dnia 18 czerwca 2008 r., Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 149 poz. 2631 z dnia 8 września 2008 r.), który już wyznacza strefę buforową pomiędzy zbiornikami wodnymi a okoliczną zabudową (istniejącą i projektowaną). Bufor pomiędzy stawami, a najbliższą linią zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w opracowywanym planie wynosi ok. 50 m. Brak zatem uzasadnienia dla wyznaczania strefy buforowej w granicach opracowywanego planu.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Niniejszym zgłaszam następujące uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego terenów po cukrowni:

Proponowane zmiany w żadnej mierze nie przewidują zabezpieczenia terenów zielonych, które obecnie na przedmiotowych nieruchomościach się znajdują. Z treści projektu planu wynika, że obszar zielony obejmuje niewielką część całego terenu. W pełni popieram potrzebę jego zagospodarowania oraz zmiany przeznaczenia na budownictwo wielomieszkaniowe i usługi. Niemniej jednak, ze względu na znajdujące się tam tereny zielone winno się je zachować w jak największym stopniu.

Proponuję zmianę projektu planu tak, by zapewnić obszary zielone w pasie 15-20 metrowym od granicy planu z terenami, na których znajdują się obecnie stawy. Wówczas pozostawi się naturalną barierę pomiędzy fauną i florą na tym terenie z przestrzenią podlegającą w przyszłości zagospodarowaniu. Taka granica winna również prowadzić aż do ulicy Polnej, albowiem tamże pozostawiony wysoki drzewostan zasłaniałby wysokie budownictwo wielomieszkaniowe od zabudowań mieszkańców tej ulicy. Brak zmian spowoduje, że tworzący osiedle mieszkaniowe deweloperzy całkowicie zniszczą tereny zielone i nie zastąpią ich nowymi wysokimi nasadzeniami.

Proszę o uwzględnienie moich uwag.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W sąsiedztwie opracowywanego planu obowiązujące pozostaną zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Cukrowni" w Gnieźnie (Uchwała Nr XXIV/271/2008 Rady Miasta Gniezna z dnia 18 czerwca 2008 r., Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 149 poz. 2631 z dnia 8 września 2008 r.), którego ustalenia gwarantują zachowanie strefy buforowej w postaci zieleni urządzonej o symbolu ZR 21, pomiędzy zbiornikami wodnymi, a projektowanymi w granicach opracowywanego planu miejscowego terenami zabudowy. Uwagę uznaje się za częściowo uwzględnioną, ponieważ odsunięto linię zabudowy na terenach 1MW i 3MW/U na odległość 15 m od linii rozgraniczającej, co zapewnia docelową lokalizację nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50 m od stawów zlokalizowanych w zachodnim sąsiedztwie opracowywanego projektu planu.

§ 3. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w terminie od 18 września 2020 r. do 13 października 2020 r. W dniu 28 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy, uwagi były przyjmowane do dnia 30 października 2020 r. W wyznaczonym terminie do przedmiotowego projektu planu wpłynęły 2 pisma zawierające łącznie 6 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia, 1 uwaga została uwzględniona, a nieuwzględnionych zostało 5 uwag. Uwagi nieuwzględnione:

1. Uwaga wniesiona przez Spółkę

Treść uwagi: Dot. uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Grabskiego i ul. Kokoszki w Gnieźnie proszę o zmianę przeznaczenia działki 1U oraz 4U z usługowej na przemysłowo usługową, tzn. zamiast 1U na P/U oraz zamiast 4U na P/U. Działki te bezpośrednio sąsiadują z działkami (obecnie 1P/U, 2P/U), które należą do mojej spółki, a tym samym moja spółka będzie zainteresowana ich nabyciem w przyszłości. Moje spółki (...) oraz (...) bardzo dynamicznie się rozwijają i myślę, że w najbliższej przyszłości będą potrzebowały większej powierzchni magazynowo / logistycznej, stąd dobrze by było by, żeby przeznaczenie wspomnianych wyżej działek było adekwatne do prowadzonej działalności.

Oczywiście zdaję sobie sprawę, że działka 3MW/U będzie w bezpośrednim sąsiedztwie, dlatego też w przyszłości będę bardzo rozważnie podejmować decyzje co do dalszego rozwoju segmentu produkcyjnego spółki.

Z góry bardzo dziękuję i liczę na przychylną decyzję.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Tereny zabudowy usługowej stanowią bufor pomiędzy zabudową produkcyjno-usługową, a projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Wprowadzenie funkcji produkcyjno-usługowej byłoby niezgodne ze studium.

2. Uwaga wniesiona przez Spółkę reprezentowaną przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Dla terenów oznaczonych 1MW i 2MW poniższe parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 35%
- maksymalna intensywność zabudowy: 2
- wysokość zabudowy na całym obszarze do 4 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 metrów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane parametry wpisują się w otoczenie i są adekwatne do lokalnych uwarunkowań.

3. Uwaga wniesiona przez Spółkę reprezentowaną przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Dla terenów oznaczonych 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U poniższe parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 35%
- maksymalna intensywność zabudowy: 2
- wysokość zabudowy na całym obszarze do 4 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 metrów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane parametry wpisują się w otoczenie i są adekwatne do lokalnych uwarunkowań.

4. Uwaga wniesiona przez Spółkę reprezentowaną przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Dla terenu oznaczonego 4MW/U poniższe parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 35%
- maksymalna intensywność zabudowy: 2

- wysokość zabudowy na całym obszarze do 4 kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 metrów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane parametry wpisują się w otoczenie i są adekwatne do lokalnych uwarunkowań.

5. Uwaga wniesiona przez Spółkę reprezentowaną przez osobę fizyczną

Treść uwagi: Dla terenów oznaczonych 1U i 4U poniższe parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 60%
- maksymalna intensywność zabudowy: 2
- wysokość zabudowy na całym obszarze nie wyżej niż 14 metrów

Zlikwidowanie drogi wewnętrznej 3KDW a dopuszczenie wytyczania dróg wewnętrznych.

Uzasadnienie: Podane wysokości nie będą dominowały względem pozostałych terenów. W otoczeniu są budynki wyższe. Dodatkowo teren o którym mowa powyżej jest de facto poniżej niż zabudowa sąsiednia co również uzasadnia możliwość zastosowania podanych parametrów. Zaproponowaliśmy również zmniejszenie wysokości dla terenu 1U i 4U gdyż chcielibyśmy aby została zachowana równowaga i nie doszło do sytuacji gdzie z niższych budynków mieszkalnych będzie widać wyższe budynki usługowe. Zaproponowane rozwiązanie maksymalnej wysokości do 14 metrów dla wszystkich terenów o których moa powyżej wydaje się zapewnić najbardziej harmonijne rozwiązanie. Większości ma to być teren zabudowy mieszkaniowej i nijako ona powinna dominować a strefa usługowa ma za zadanie łagodnie rozgraniczyć tereny o różnej funkcjonalności.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaproponowane parametry wpisują się w otoczenie i są adekwatne do lokalnych uwarunkowań.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/421/2021

Rady Miasta Gniezna

z dnia 27 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. GRABSKIEGO i ul. KOKOSZKI w Gnieźnie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 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 w planie dróg publicznych, będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony 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. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gniezna oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji wyżej wymienionych zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/421/2021

Rady Miasta Gniezna

z dnia 27 stycznia 2021 r.

Zalacznik4.gml