

Wielk.2006.3.37¹

2007.08.24 zm.wyn.z

Wielk.2007.111.2608 § 9

**UCHWAŁA Nr XLII/449/2005
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 18 listopada 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej i usługowej osiedla Winiary Północ w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 4 stycznia 2006 r.)

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

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej osiedla Winiary Północ w Gnieźnie.

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na terenie miasta Gniezna na obszarze położonym między ulicami 22 Lipca, Biskupińską, Północną i torami kolejowymi, oznaczonym na rysunku planu - granica uchwalenia planu. Powierzchnia obszaru planu wynosi około 87 ha.
2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej osiedla Winiary Północ w Gnieźnie", opracowany w skali 1:1.000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowi załącznik Nr 2.

¹ Z dniem 24 sierpnia 2007 r. ustalenia planu przyjętego niniejszą uchwałą utraciły moc w granicach terenu przy ul. Gdańskiej (dawniej 22 Lipca) w Gnieźnie, zgodnie z § 9 uchwały nr IX/92/2007 z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Gdańskiej (dawniej 22 Lipca) w Gnieźnie (Wielk.07.111.2608).

4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3.
5. Rysunek zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej osiedla Winiary Północ w Gnieźnie. Plansza zbiorcza uzbrojenia", opracowany w skali 1:1.000 stanowi załącznik Nr 4 (niepublikowany).

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

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.),
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2,
3. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały,
4. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Gniezna,
5. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa,
6. przeznaczeniu podstawowym, funkcji podstawowej terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8. obszarze, terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów prawa i aktów prawa miejscowego,
10. drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogę, nie będącą drogą publiczną, która zapewnia działkom budowlanym dostęp do drogi publicznej,
11. drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę publiczną w rozumieniu przepisów szczególnych,

12. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, podaną w mb na rysunku planu, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu, przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku,
13. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, podaną w mb na rysunku planu, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków, przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku,
14. ogólnej powierzchni budynku - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie murów,
15. powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej - w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,
16. poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
17. dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ,
18. dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15° ,
19. zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy,
20. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, o uciążliwości ograniczonej do granic działki własnej,
21. przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, parków, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym lub wyznaczonym urbanistycznie i architektonicznie liniami rozgraniczającymi lub liniami zabudowy, stanowiące spójną

funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość,

22. istniejących elementach i stanie zagospodarowania przestrzennego - np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych - należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu,
23. dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej niewyróżniający się z otoczenia wysokością, lecz akcentujący przestrzeń w zadanym miejscu określonym detałem architektonicznym, takim jak: kafer, wykusz, ryzalit, portal, itp.,
24. dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się z otoczenia wysokością i akcentujący przestrzeń w zadanym miejscu określonym elementem architektonicznym, takim jak: wieżyczka, iglica, itp., w miejscu dominanty wysokościowej dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości budynku o 3,5 m, powierzchnia przekroczenia maksymalnej wysokości nie może być większa niż 15% powierzchni zabudowy budynku,
25. powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
26. terenach zieleni - należy przez to rozumieć tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach wsi o zwartej zabudowie lub miast, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności: parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zieleń towarzyszącą ulicom, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom oraz obiektom kolejowym i przemysłowym,
27. zieleni izolacyjno - krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni ozdobnej, głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów, szpalerów i kęp drzew o szerokości min. 4,0 m,
28. ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi 80% powierzchni całkowitej ogrodzenia,
29. szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek

organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,

30. tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć tablice informujące o np. nazwie ulicy, nr domu, miejscu gdzie się znajdujemy itp.,
31. budynku - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
32. zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków,
33. budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
34. obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowle, stanowiąca całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury,
35. boiskach i urządzeniach do gier małych - należy przez to rozumieć urządzenia plenerowe, na wolnym powietrzu jak: boiska do gry w siatkówkę, koszykówkę, piłkę ręczną i nożną, tenisa ziemnego, kometkę, powierzchnie i urządzenia do gry w ringo, krykieta, minigolfa, ćwiczeń gimnastycznych, tory dla wrotkarzy i deskorolkarzy itp.,
36. willi miejskiej - należy przez to rozumieć wielorodzinny, wolno stojący budynek mieszkalny, sytuowany na wydzielonej działce lub grupowo w zespole takich budynków,
37. reklamie - należy przez to rozumieć urządzenia będące formą informacji, promocji lub oferowania towarów czy usług, a także będące nośnikami neonów, napisów, grafiki, tekstów, plakatów, megaplatatów, itp.,
38. reklamie wieloprzestrzennej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m²,
39. zjeździe - należy przez to rozumieć część drogi na połączeniu z drogą nie będącą drogą publiczną lub na połączeniu drogi z dojazdem do nieruchomości przy drodze, zjazd nie jest

skrzyżowaniem.

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

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

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) granica terenów zamkniętych,
- 3) przeznaczenie terenu - oznaczone kolorem i symbolem literowym,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) symbole oznaczające zwarte pierzeje, dominanty architektoniczne lub wysokościowe, osie widokowe i elewacje o szczególnych walorach architektonicznych,
- 7) klasyfikacja ulic publicznych oraz miejsca lokalizacji zjazdów,
- 8) oznaczenia zasięgu lub miejsca występowania obszarów oddziaływania urządzeń liniowych,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, które szczegółowo zostaną określone w projekcie budowlanym:

- 1) przebieg projektowanych jezdni, chodników i dróg rowerowych,
- 2) lokalizacja projektowanych elementów sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe.

§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nieuciążliwych obiektów usługowych, warsztatowych, handlu i gastronomii,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury,
- 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²,
- 4) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i kiosków,

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

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

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

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

- 1) nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych, obowiązek zagospodarowania zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki,
- 3) docelowo odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami,
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, konieczność stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej,
- 8) realizację zieleni izolacyjno - krajobrazowej w pasie o szerokości minimum 4 m wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu.

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

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

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

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 5 m, liczoną od poziomu terenu do gzymsu dachu stromego i 10 m - do najwyższego punktu dachu:
 - b) dla pozostałych budynków do 6 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 2) poziom posadowienia parteru:
 - a) budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad projektowany poziom terenu,
 - b) budynków usługowych i handlowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu,
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej 30%,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- 6) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących wzdłuż ulic 14KD-D i 18KDW,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej dachy strome, jeżeli dachy strome przekrywają obiekt składający się z wielu brył, kąt pochylenia połaci dachowych nad każdą z nich powinien być identyczny,
 - c) w zabudowie usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie różnych funkcji w jednym obiekcie,
 - e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie trzech budynków, w tym jednego budynku o funkcji mieszkalnej,
- 7) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, tynk lub podobne, dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym,
- 8) kolorystyka
 - a) ściany otynkowane w kolorze białym lub w kolorach pastelowych,
 - b) dachy w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- 9) na granicy działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu,
- 10) stosowanie następujących materiałów budowlanych przy wykonaniu ogrodzenia: cegły klinkierowej, ceramiki, drewna, stali, dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem

wykończenia ich tynkiem: zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,

11) parametry techniczne dróg wewnętrznych, poza drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDW, powinny odpowiadać parametrom technicznym dla ulic dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m dla pasa drogi i 3,0 m dla jezdni,

12) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

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

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

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 2.000 m²,

b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne, poza drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDW,

c) kształt działek regularny,

d) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek gruntu w jedną działkę budowlaną,

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

f) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i pkt 5 (tabela),

2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,

3) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w pasach infrastruktury technicznej,

liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu.

- 4) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, określonym w §16 ust. 10 pkt 6,
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi, handel, budynki gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i kiosków,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) realizację nowej zabudowy w nawiązaniu do określonego planem układu przestrzennego sieci ulic,
- 2) obowiązek realizacji wyznaczonych na rysunku planu dominant architektonicznych oraz elewacji o szczególnych walorach architektonicznych,
- 3) zakaz lokalizowania reklam, dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic informacyjnych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych,
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki,
- 4) lokalizację inwestycji gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska,
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania

oraz usuwanie ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami,
6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

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

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 5 m, liczoną od poziomu terenu do gzymsu dachu stromego i 10 m - do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla pozostałych budynków do 3 m, liczoną od poziomu terenu do gzymsu dachu stromego i 6 m - do najwyższego punktu dachu,
- 2) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,5 m nad projektowany poziom terenu,
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 16 m - dla zabudowy wolnostojącej oraz 12 m - dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej do 30%, jednak nie więcej niż 250 m², powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego nie może przekraczać 50 m²,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%, sposób kształtowania zabudowy
 - a) lokalizację maksymalnie dwóch budynków na działce budowlanej, w tym jednego budynku mieszkalnego,
 - b) realizację zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - c) kalenice równoległe do ulicy,
 - d) budynek gospodarczy może również pełnić funkcję garażu,
 - e) dachy strome, jeżeli dachy strome przekrywają obiekt składający się z wielu brył, kąt pochylenia połaci dachowych nad każdą z nich

- powinien być identyczny,
- 6) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, tynk lub podobne, dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym,
 - 7) kolorystyka
 - a) ściany otynkowane w kolorze białym lub w kolorach pastelowych,
 - b) dachy w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
 - 8) na granicy działki budowlanej dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu:
 - a) przy wykonaniu ogrodzenia stosowanie szlachetne materiały budowlane: cegły klinkierowej, drewna, stali, dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - b) wzbogacenie ogrodzenia zielenią ozdobną.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m²,
 - b) kształt działek regularny,
 - c) minimalną szerokość frontu działki budowlanej pod zabudowę wolnostojącą - 20 m, a pod zabudowę bliźniaczą - 14 m,
 - d) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek gruntu w jedną działkę budowlaną,
 - e) zachowanie dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnych z ust. 6,
 - f) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i pkt 5 (tabela),
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej

funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, określonym w §16 ust. 10 pkt 6,

- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17,
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 5) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w pasach infrastruktury technicznej, liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu.

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

§ 7. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 9ZD i 10ZD, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zachowanie istniejących ogrodów, założenie i urządzenie ogrodu na działce nr 5, ark. 165, jako obiektu stałego w rozumieniu przepisów szczególnych, budowę altan i budynków socjalnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dostosowanie formy i detalu nowych budynków do istniejącej zabudowy.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych,
- 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki,
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami,
- 4) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych, warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach ogrodów działkowych nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 2,5 m - od poziomu terenu do gzymsu dachu stromego i 4 m - do kalenicy,
- 2) sytuowanie zabudowy ustala się zgodnie z zaprojektowanym układem przestrzennym,
- 3) powierzchnia zabudowy altany nie może przekraczać 25 m²,
- 4) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie 60%,
- 5) sposób kształtowania zabudowy
 - a) budowę budynków w układzie wolnostojącym,
 - b) dachy strome,
- 6) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, tynk lub podobne, dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówko - podobnym,
- 7) kolorystyka
 - a) ściany otynkowane w kolorze białym lub w kolorach pastelowych,
 - b) dachy w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- 8) budowę ogrodzenia ażurowego na granicy ogrodu działkowego o wysokości 1,5 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- 9) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki:
 - a) podział terenu na działki na podstawie odrębnie opracowanego planu zagospodarowania terenu:
 - b) minimalną powierzchnię działki - 300 m²,
 - c) kształt działek regularny,
 - d) minimalną szerokość frontu działki - 17 m,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia

w ich użytkowaniu. Nie dotyczy.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i pkt 5 (tabela),
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu, w ilości nie mniejszej niż 80% liczby wyznaczonych ogrodów działkowych,
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17,
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 5) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w pasach infrastruktury technicznej, liniach rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu.

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

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 12MW, 14MW, 16MW, 18MW, 19MW i 20MW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi, handel i gastronomię, administrację wbudowane w parterach budynków, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, garaże podziemnych, parkingi naziemne, obiekty małej architektury,
- 3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i kiosków,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) obowiązek zachowania ustalonej planem kompozycji przestrzennej, wyznaczonych miejsc realizacji elewacji o szczególnych walorach architektonicznych, dominant architektonicznych oraz osi widokowych,
- 2) kształtowanie zabudowy w sposób podkreślający istniejące naturalne ukształtowanie powierzchni terenu, w tym powiązanie

widokowe i kompozycyjne terenów zieleni na obszarach 12MW i 16MW

- 3) zakaz lokalizowanie reklam, dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic informacyjnych.

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

- 1) obowiązek urządzenia na obszarach 12MW i 16 MW terenów zieleni, określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, udział zieleni ozdobnej - min. 60% powierzchni każdego terenu, na terenach zieleni dopuszcza się lokalizację boisk i urządzeń do gier małych, oczek wodnych, obiektów małej architektury oraz alejek spacerowych,
- 2) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych, zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 3) wprowadzenie zieleni izolacyjno - krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczających z terenami usług,
- 4) odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami,
- 6) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

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

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

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do

działki budowlanej lub do terenu objętego inwestycją, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 10,0 m - liczoną od poziomu terenu do gzymsu i 15 m - do kalenicy,
 - 2) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m. nad projektowany poziom terenu,
 - 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 35%,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
 - 6) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę rozproszoną typu "willa miejska",
 - b) kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic ze starannością i dbałością o detal architektoniczny,
 - c) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe i łamane - polskie, dany rodzaj dachu stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie, wymaga się zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych, suma szerokości występów dachu nie może przekraczać połowy długości dachu,
 - d) dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych,
 - e) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku 20 m,
 - f) dopuszcza się łączenie 2-3 budynków w kondygnacjach podziemnych i w parterze,
 - g) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
 - 7) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, tynk, dachówka lub podobne,
 - 8) ściany w kolorach pastelowych, kolorystykę ścian i dachów stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie,
 - 9) na granicy działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu,
 - 10) materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, stal, dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem: zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - 11) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni,
 - 12) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na terenach parkingów.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie. Nie dotyczy.

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 5.000 m²,
 - b) dla projektowanych wolnostojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek gruntu w jedną działkę budowlaną,
 - d) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - e) kształt działek regularny,
 - f) zachowanie dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6,
 - g) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i 5 (tabela),
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnie z normatywem parkingowym, określonym w §16 ust. 10 pkt 6,
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17,
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 5) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,
- 6) budowę małogabarytowych miejskich stacji transformatorowych we

wskazanych orientacyjnie miejscach na rysunku planu, dla których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy, dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych w obrębie danego terenu, wskazane wbudowanie stacji transformatorowych w budynki.

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

§ 9. 1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem 11 MW/U, 13MW/U, 15MW/U i 17MW/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe biurowo - administracyjne, gastronomii i handlu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne, reklama,
- 3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²,
- 4) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych i kiosków,
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) obowiązek wyznaczenia ustalonej planem kompozycji przestrzennej placów na terenach 11 MW/U, 15MW/U i 17MW/U, wyznaczonych zwartych pierzei zabudowy oraz elewacji o szczególnych walorach architektonicznych, dominant wysokościowych i architektonicznych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych, zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 2) odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami,
- 4) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na

terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

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

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

- 1) wyznaczenie na terenach 11 MW/U, 15MW/U i 17MW/U ogólnodostępnych placów, stanowiących przestrzenie publiczne, określonych obowiązującymi liniami zabudowy,
- 2) obowiązek kształtowania zabudowy w formie zwartych pierzei, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obowiązek zaakcentowania układu przestrzennego dominanta wysokościową i architektoniczną zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) nasadzenia zieleni ozdobnej i lokalizację obiektów małej architektury,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklamy, z wyłączeniem reklamy wielko przestrzennej,
- 6) lokalizację miejsc postojowych na maksymalnie 20% terenu przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 10 m, liczoną od poziomu terenu do gzymsu, i 15 m - do kalenicy,
- 2) poziom posadowienia parteru:
 - a) budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad projektowany poziom terenu,
 - b) budynków usługowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu,
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu

liniami zabudowy,

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 35%,
- 5) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie 40%,
- 6) sposób kształtowania zabudowy
 - a) zabudowę zwartą w miejscach oznaczonych na rysunku planu, na pozostałym obszarze zabudowę rozproszoną typu "willa miejska",
 - b) kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic ze starannością i dbałością o detal architektoniczny,
 - c) dachy strome: dwuspadowe, wielospadowe i łamane - polskie, dany rodzaj dachu stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie, wymaga się zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych, suma szerokości występów dachu nie może przekraczać połowy długości dachu:
 - d) dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych,
 - e) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku typu "willa miejska" 20 m,
 - f) dopuszcza się łączenie 2-3 budynków w kondygnacjach podziemnych i w parterze,
 - g) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach,
- 7) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, tynk, dachówka lub podobne,
- 8) ściany w kolorach pastelowych, kolorystykę ścian i dachów stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie,
- 9) na granicy działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu,
- 10) materiały budowlane przy wykonaniu ogrodzenia: cegła klinkierowa, ceramika, drewno, b. tal., dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem, zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych,
- 11) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni,
- 12) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych parkingów,
- 13) reklamę jako wolnostojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego, sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolnostojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu, część

elewacji zajętej pod reklamy nie może przekraczać 20%.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 5.000 m²,
 - b) dla projektowanych wolnostojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m²,
 - c) kształt działek regularny,
 - d) dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek gruntu w jedną działkę budowlaną,
 - e) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - f) zachowanie dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6,
 - g) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i 5 (tabela),
- 2) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §16 ust. 10 pkt 6,
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17:
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 5) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych,

dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,

- 6) budowę małogabarytowych miejskich stacji transformatorowych we wskazanych orientacyjnie miejscach na rysunku planu, dla których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy, dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych w obrębie danego terenu, wskazane wbudowanie stacji transformatorowych w budynki.

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

§ 10. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 18.1 U, 21U i 22U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) na terenie 18.1 U - budowę obiektów sakralnych (kościół, kaplicy) i innych obiektów kościelnych zgodnie z potrzebami parafii i mieszkańców osiedla, w tym wieży kościelnej,

b) na terenach 21U i 22U - budowę obiektów handlowo-usługowych, biurowo-administracyjnych, sportu, i gastronomii, na terenie 22 U, na dz. nr 1 ark 166 i dz. nr 11/2, 10/2, 9/2, 8/2, 7/2 ark. 122, dopuszcza się przeznaczenie jak dla terenu 18.1 U, uzupełniające zespół zabudowy sakralnej i kościelnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów naziemnych i obiektów małej architektury, dodatkowo na terenach 21U i 22U parkingi wielopoziomowe i reklamę,

3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²,

4) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i kiosków,

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

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

1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie, obowiązek realizacji wyznaczonych na rysunku planu elewacji o szczególnych walorach architektonicznych oraz dominant i wysokościowych,

2) zakaz lokalizowania reklam na terenie 18.1 U,

3) na terenach 21U i 22U dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wieloprzestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych, zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązek zagospodarowania pasa terenu na granicy z zabudową mieszkaniową zielenią izolacyjno - krajobrazową,
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami,
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z zabudową usługową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) w zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, konieczność stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej,
- 7) wysokość wieży na terenie 18.1 U musi zapewnić spadek poziomu dźwięku dzwonów kościelnych w zależności od ich właściwości akustycznych do poziomów dopuszczalnych w środowisku,
- 8) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 30 miejsc postojowych warunkuje wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

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

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

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

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych, parametrów, wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu, z możliwością ich wymiany, dopuszcza się rozbudowę w/w. obiektów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- 2) na terenie 22U dla zabudowy uzupełniającej zespół zabudowy sakralnej i kościelnej na terenie 18.1 obowiązują parametry i

wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak terenu 18.1 U,

- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 18.1 U dla budynku kościoła - 20 m i dla pozostałych budynków sakralnych - 8 m liczoną od poziomu terenu do gzymsu dachu,
 - b) na terenie 18.1 U wysokość wieży kościelnej zgodnie z ust. 3 pkt 7), jednak nie więcej niż 35 m liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - c) na terenach 21U i 22U maksymalną wysokość zabudowy 8 m, liczoną od poziomu terenu najwyższego punktu dachu,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków na terenie 21 U - 30 m, a na terenie 22U - 65 m
- 5) poziom posadowienia parteru budynków usługowych nie wyższy niż 0,2 m nad projektowany poziom terenu,
- 6) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 7) dopuszcza się wytworzenie od frontu działek ogólnie dostępnych terenów, zagospodarowanie ich zielenią ozdobną, obiektami małej architektury i lokalizację miejsc parkingowych,
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie 18.1 U - 40%,
 - b) na terenach 21U i 22 U - 50%,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 18.1 U - 40%
 - b) na terenach 21 U i 22 U - 25%,
- 10) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) kształtowanie budynków wzdłuż ulic ze starannością i dbałością o detal architektoniczny:
 - b) na terenie 18.1 U dachy strome, na terenach 21U i 22U dachy płaskie, dopuszczają kształtowanie połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych,
- 11) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne,
- 12) na granicy działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu,
- 13) stosowanie następujących materiałów budowlanych przy wykonaniu ogrodzenia: cegły klinkierowej, ceramiki, drewna, stali, dopuszcza się stosowanie pustaków i cegły zwykłej pod warunkiem wykończenia ich tynkiem, zakaz stosowania betonowych ogrodzeń

prefabrykowanych,

- 14) na terenach 21U i 22U reklamę jako wolnostojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego, sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolnostojącej maksymalnie 2,2 m jest poziomem terenu, część elewacji zajętej pod reklamy nie może przekraczać 20%,
- 15) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni,
- 16) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych parkingów.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2.000 m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) dla projektowanych wolnostojących stacji transformatorowych minimalną powierzchnię działki 50 m²,
 - d) kształt działek regularny,
 - e) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6,
 - f) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i pkt 5 (tabela),
- 2) dla terenu 18.1 U docelowo obsługę komunikacyjną z ulicy 7 KD-L, parkowanie w granicach terenu - co najmniej 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji

istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,

- 4) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,
- 5) budowę małogabarytowych miejskich stacji transformatorowych we wskazanych orientacyjnie miejscach na rysunku planu, dla których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy, dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych w obrębie danego terenu, wskazane wbudowanie stacji transformatorowych w budynki,
- 6) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej w ilości zgodnej z normatywem parkingowym określonym w §16 ust. 10 pkt 6,
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 23ZP/U i 24ZP/U. dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, budowę parkingów, obiektów usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz boisk i urządzeń do gier małych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury oraz reklamy,
- 3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie,
- 2) zmniejszanie agresywności wizualnej istniejących obiektów, stanowiących negatywne dominanty układu przestrzennego, poprzez stosowanie różnych form zieleni przesłonowej,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wieloprzestrzennych.

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

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia drzew i krzewów z preferencją dla gatunków zimozielonych, zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki,
- 3) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami szczególnymi i miejskim planem gospodarki odpadami,
- 5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym od urządzeń technicznych i parkingów, związanych z istniejącą i projektowaną zabudową usługową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) w projektowanej zabudowie usługowej z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, konieczność stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej,
- 7) realizację parkingów naziemnych w ilości powyżej 10 miejsc postojowych warunkuje się wprowadzeniem zieleni ozdobnej wysokiej pomiędzy poszczególnymi zespołami parkingów.

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

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

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

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 4 m, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy 5%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- 4) dachy płaskie,
- 5) materiały wykończeniowe szlachetne: szkło, drewno, cegła

klinkierowa, ceramika, kamień, blacha, tynk lub podobne,

- 6) na granicy działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu, zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych,
- 7) reklamę jako wolnostojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego, sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolnostojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu, część elewacji zajętej pod reklamy nie może przekraczać 20%,
- 8) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m. dla pasa drogi i 3 m dla jezdni,
- 9) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych parkingów.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1.000 m²
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,
 - c) kształt działek regularny,
 - d) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6,
 - e) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) w obszarze oddziaływania napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) w odległości min. 10,5 m od osi linii dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) w zależności od potrzeb przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i 5 (tabela),
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia:
- 3) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,
- 4) zapewnienie miejsc do przeładunku oraz miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, w ilości zgodnej z normatywem parkingowym, określonym w §16 ust. 10 pkt 6,
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 25KDP i 26KDP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy garażowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowę urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz reklamy,
- 3) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) poprawę estetyki istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, z wyłączeniem reklam wielko przestrzennych.

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

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

2) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

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

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

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

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

- 1) zachowanie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla istniejących obiektów budowlanych, z możliwością ich wymiany w ramach istniejącej kubatury,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) wysokością zabudowy nawiązać do istniejących obiektów,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 40%,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- 6) dachy płaskie,
- 7) reklamę jako wolnostojącą oraz montowaną na elewacjach budynków, zakaz umieszczania reklamy w sposób zmieniający lub przesłaniający istotne elementy i detale wystroju architektonicznego - sytuowanie dolnej krawędzi reklamy wolnostojącej maksymalnie 2,2 m nad poziomem terenu, część elewacji zajętej pod reklamy nie może przekraczać 20%,
- 8) parametry techniczne dróg wewnętrznych powinny odpowiadać parametrom technicznym dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami szczególnymi, dopuszcza się ograniczenie szerokości dróg wewnętrznych do 5 m dla pasa drogi i 3 m dla jezdni.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 500 m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działek gruntu pod drogi wewnętrzne,

- c) kształt działek regularny,
 - d) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanych działek budowlanych parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 6,
 - e) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obszarze oddziaływania napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 5 pkt 1-4.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i 5 (tabela),
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 3) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 13. 1. Wyznaczają się tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 37E, 38E i 39E, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budowę stacji transformatorowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty towarzyszące,
- 3) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

kulturowego ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów stacji transformatorowych 2,5 m - liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
- 3) materiały wykończeniowe szlachetne: drewno, cegła klinkierowa, ceramika, tynk, dachówka lub podobne,
- 4) na granicy działki budowlanej dopuszcza się budowę ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu terenu, zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) wydzielenie działek gruntu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej pod stację transformatorową 50 m²:
 - c) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i 5 (tabela),
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji

istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,

- 3) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych: dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 14. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 35K i 36K. dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budowę przepompowni ścieków deszczowych i sanitarnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty towarzyszące,
- 3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zabudowy w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie.

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

- 1) zagospodarowania zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej,
- 2) konieczność ograniczenia uciążliwości do granicy własnej działki.

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

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

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

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- 2) zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) wydzielenie działek gruntu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnię działki budowlanej pod przepompownię ścieków 100 - 150 m²,
 - c) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust. 6. pkt 4 i 5 (tabela),
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 3) lokalizowanie nowych i proponowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów infrastruktury technicznej, ulic publicznych i dróg wewnętrznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny stanowiące pasy infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 27PI, 28PI, 29PI, 30PI, 31PI, 32PI, 33PI i 34PI, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty towarzyszące, drogi technologiczne i rowerowe, chodniki, obiekty małej architektury,

- 3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i kiosków,
- 4) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób harmonijnie wkomponowany w otoczenie, w powiązaniu z przebiegającymi równolegle ulicami publicznymi.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią ozdobną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

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

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

- 1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) wydzielenie działek gruntu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wydzielenie pasa terenu pod realizację infrastruktury technicznej o szerokości 5,0 m,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia,
- 2) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci

infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych, dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenie innych funkcji pod warunkiem uzyskania zgody gestora sieci i właściciela terenu,

3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17.

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-G, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-XS, 22KD-X i 23KK, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) drogi publiczne, oznaczone symbolami - KD-G o klasie G - główna, - KD-Z o klasie Z - zbiorcza, - KD-L o klasie L - lokalna, - KD-D o klasie D - dojazdowa, - KD-XS - ulica pieszo-jezdna, KD-X -ciąg pieszo-rowerowy,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW,

c) tereny kolei, oznaczone symbolem KK,

d) elementy towarzyszące ulicom i terenom kolei, tj. chodniki, drogi rowerowe i inne,

2) przeznaczenie dopuszczalne: przystanki autobusowe, mała architektura, obiekty infrastruktury technicznej,

3) zakaz lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i kiosków,

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

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

1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,

2) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów,

3) zakaz lokalizowania reklamy, dopuszcza się reklamę wyłącznie w obiektach wiat przystankowych,

4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, nie kolidującego z

planowaną funkcją terenu, zagospodarowanie zielenią ozdobną terenów wolnych od utwardzenia,

- 2) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego w środowisku poprzez organizację ruchu i rozwiązania techniczne.

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

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

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

- 1) organizację ruchu i rozwiązania umożliwiające sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu:
- 2) kształtowanie przestrzeni z zachowaniem widoczności oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic.

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

- 1) minimalne wymagane wyposażenie i parametry - wg pkt 5 (tabela), przy czym:
lokalizacje oraz szerokości jezdni, dróg rowerowych, chodników dotyczą odcinków między skrzyżowaniami, tabela nie opisuje ustalonych rysunkiem poszerzeń przy skrzyżowaniach,
- 2) określenie szerokości w liniach rozgraniczających, jako minimalnej oznacza, że oprócz minimalnej rysunek planu określa również większe szerokości pasa drogowego, w tabeli nie opisuje się ustalonych rysunkiem planu poszerzeń przy skrzyżowaniach,
- 3) geometrię i rozmieszczenie wymaganych elementów dróg, tj.: jezdni, dróg rowerowych, chodników, pętli autobusowej, przystanków autobusowych, przejść dla pieszych, przedstawia rysunek planu, dopuszcza się zmianę geometrii i rozmieszczenia, pod warunkiem zachowania przepisów prawa, wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów,
- 4) zakaz lokalizacji zjazdów oraz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów na terenach KD-G i KD-Z, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w tabeli w kolumnach "Dostępność" i "Inne",
- 5) Tabela

Grafika

Symbol	Nazwa	Szer. w liniach rozgraniczających	Szer. jezdni	Szer. lokalizacja chodnika	Szer./lokalizacja drogi rowerowej	Dostępność	Inne
1KD-G	22 Lipca	wg rys.	7.0 m + treść kol. „Inne”	2,5 m po str. wsch. odsunięty od jezdni po str. zach. ulicy akcesyjnej + treść kol. „Inne”	brak	przez skrzyżowania i zjazdy definiowane planem	- na skrzyżowaniu z 2KD-Z / ul. Legnicką: - sygnalizacja świetlna, - wydzielone pasy ruchu na wprost / dla skrętów w prawo i w lewo, - na ul. Biskupińskiej wydzielone pasy ruchu na wprost / dla skrętów w prawo i w lewo oraz wyspa dzieląca środkowa dla pieszych, - zjazd jednokierunkowy z ul. Biskupińskiej, - skrzyżowanie z 4KD-Z / ul. Żnińska: - o przesuniętych wlotach w prawo, - na ode. między wlotami ulic podporządkowanych dodatkowe pasy dla skrętów w lewo, - dodatkowe „krótkie” pasy włączania z lewej strony wylotu ulicy z pierwszeństwem przejazdu, - wyspa dzieląca środkowa dla pieszych, - jednokierunkowa ulica akcesyjna po str. zach., na ode. między 2KD-Z a 19KD-XS wg rysunku, - połączenie ulicy akcesyjnej z ulicą główną przez zjazdy jednokierunkowe w rejonie: 19KD-XS - wjazd, 18U - wjazd, 2KD-Z - wjazd, - na skrzyżowaniu z ul. Spichrzową wydzielone pasy ruchu na wprost i dla skrętów i w lewo, - obustronny przystanek autobusowy w zatokach przyjezdni w rejonie skrzyżowania z ul. Spichrzową, - poszerzenie chodników na przystankach autobusowych - perony, do min. 3.0 m, - chodniki w rejonie skrzyżowań i przejść dla pieszych, - jeden zjazd: do budynku w rejonie skrzyżowania z ul. Lednicką, do terenu 10ZD, do zabudowy wielorodzinnej przy ul. Spichrzowej i na dz. nr 28 ark. 124 obręb Gniezno, zjazdy na prawe skrzydło.
2KD-Z	Biskupińska	wg rys.	7.0 m	odc. po str. pd. + treść kol. „Inne”	1.5 m obustronne pasy dla ruchu rowerowego wyznaczone na jezdni,	przez skrzyżowania i zjazdy definiowane planem	- jeden zjazd: do terenu 25KDP i do 26KDP - chodniki po str. pd. między ul. 22 Lipca a pierwszym zjazdem publicznym na os. K. Wielkiego oraz między trzecim a czwartym zjazdem - od str. ul. 22 Lipca - pozostałe chodniki wzdłuż ul. Biskupińskiej - poza granicami planu; - chodniki w rejonie skrzyżowań i przejść dla pieszych, - droga rowerowa po wsch. str. skrzyżowania z 3 KD-Z, - jezdnia drogi dojazdowej do terenu 25KDP po wsch. str. skrzyżowania z 3 KD-Z, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wyznaczone prostopadłe / ukośne do jezdni, po str. pd., na ode. między pierwszym a trzecim zjazdem publicznym na os. K. Wielkiego - od str. ul. 22 Lipca,
3KD-Z	Północna	wg rys.	7.0 m + treść kol. „Inne”	do str. wsch + treść kol. „Inne”	2.0 m po str. wsch. + treść kol. „Inne”	przez skrzyżowania i zjazdy definiowane planem	- na skrzyżowaniu z 2KD-Z: - wydzielone pasy ruchu dla skrętów w prawo i w lewo/ na wprost, - wyspa dzieląca środkowa dla pieszych, - na skrzyżowaniu 2 4KD-Z wydzielone pasy ruchu na wprost i dla skrętu w prawo, na wlocie pd., - odsunięcie chodnika po str. wsch. od jezdni o 6.5 m, - odsunięcie drogi rowerowej od jezdni o 3.5 m, - chodniki w rejonie skrzyżowań i przejść dla pieszych, - chodnik po str. zach. odsunięty o min. 3.5 m - oddinkowo, po zagospodarowaniu rolniczych terenów po zachodniej stronie ulicy, - przystanek autobusowy w zatokach przyjezdni po str. zach., w rejonie skrzyżowania z 2KD-Z, - obustronny przystanek autobusowy wyznaczony na jezdni (docelowo tj. po realizacji przedłużenia ulicy 4KD-Z do ul. Powstańców Wlkp. w zatokach przyjezdni) w rejonie skrzyżowania z 4KD-Z, - poszerzenie chodników na przystankach autobusowych - perony, do min. 3.0 m, - obustronny przystanek autobusowy wyznaczony na jezdni w rejonie skrzyżowania z 6KD-L, perony min. 3.0 m, - miejsca postojowe, oddzielone od jezdni pasem szer. 2.0 m, przy wejściu do ogródków działkowych (poza granicami planu), - dla terenów 7MN i 8MN dopuszcza się po jednym zjeździe dla każdej wydzielonej działki budowlanej.

4KD-Z	Projektowana 1	20.0 m	7.0 m + treść kol. „Inne”	po str. pd, odc do str pn.+ treść kol 11 „Inne”		przez skrzyżowania i zjazdy definiowane planem	- na skrzyżowaniu z ul. 22 Lipca i z 3KD-Z: - wydzielone pasy ruchu dla skrętów w prawo i w lewo, - wyspa dzieląca środkowa dla pieszych, - przystanek autobusowy w zatoce przyjezdni po str. pd., w rejonie skrzyżowania z 3KD-Z, - poszerzenie chodnika na przystanku autobusowym - peron, do min. 3.0 m, - obustronny przystanek autobusowy wyznaczony na jezdni w rejonie skrzyżowania z 5KD-L i 15KD-D, perony szer. min. 3.0 m, - odsunięcie chodnika od jezdni o 3.5 m, - chodnik po str. pn. na ode. między 3KD-Z a 13KD-D, - chodniki w rejonie skrzyżowań i przejść dla pieszych, - dwa zjazdy do terenu 21 U
5KD-L	Projektowana 2	15.0 m	6.0 m + treść kol. „Inne”	po str. zach.	brak	bez ograniczeń	- brak ciągłości przejazdu na wprost i w prawo na skrzyżowaniu z 6KD-L i 7KD-L, przy zachowaniu przejścia dla ruchu pieszego i przejazdu dla ruchu rowerowego, - miejsca postojowe wyznaczone równolegle do jezdni, po str. wsch., grupowane w max. 3 stanowiska, oddzielone pasem szer. 6.0 m.
6KD-L	Projektowana 3	15.0 m	6.0 m + treść kol. „Inne”	po str. pn.	brak	bez ograniczeń	- brak ciągłości przejazdu na wprost i w lewo na skrzyżowaniu z 5KD-L i 7KD-L, przy zachowaniu przejścia dla ruchu pieszego i przejazdu dla ruchu rowerowego, - mini rondo na skrzyżowaniu z 11KD-D, - miejsca postojowe wyznaczone równolegle do jezdni, po str. wsch., grupowane w max. 3 stanowiska, oddzielone pasem szer. 6.0 m.
7KD-L	Projektowana 4	15.0 m	6.0 m + treść kol. „Inne”	po str. zach.	brak	bez ograniczeń	- brak ciągłości przejazdu na wprost i w lewo na skrzyżowaniu z 5KD-L i 6KD-L, przy zachowaniu przejścia dla ruchu pieszego i przejazdu dla ruchu rowerowego, - miejsca postojowe wyznaczone równolegle do jezdni, po str. wsch., grupowane w max. 3 stanowiska, oddzielone pasem szer. 6.0 m.
8KD-D	Projektowana 5	13.0 m	4. 0 m + treść kol. „Inne”			bez ograniczeń	- ruch jednokierunkowy w kierunku od 5KD-L do 3KD-Z, - wyznaczenie strefy zamieszkania, - miejsca postojowe wyznaczone ukośnie do jezdni, po str. pn., grupowane w max. 7 stanowisk, oddzielone pasem szer. 6.0 m.
9KD-D	Projektowana 6	min. 13.0 m	6. 0 m oraz 4.0 m dla odc. o ruchu jednokierunkowym + treść kol. „Inne”			bez ograniczeń	- ruch jednokierunkowy na ode. między 5 KD-L a 11 KD-D i 12KD-D w kierunku od 5 KD-L do 12KD-D, - załamanie osi ulicy w połowie ode. jednokierunkowego, - wyznaczenie strefy zamieszkania, - miejsca postojowe wyznaczone ukośnie do jezdni, stosownie do przebiegu ulicy na ode. jednokierunkowym., grupowane w max. 7 stanowisk, oddzielone pasem szer. 6.0 m, - zakaz lokalizacji miejsc postojowych na ode. między 3KD-Z a 12KD-D.
10KD-D	Projektowana 7	13.0 m	4.0 m + treść kol. „Inne”			bez ograniczeń	- ruch jednokierunkowy w kierunku od 5KD-L do 7KD-L, - wyznaczenie strefy zamieszkania, - miejsca postojowe wyznaczone ukośnie do jezdni, po str. pn., grupowane w max. 7 stanowisk, oddzielone pasem szer. 6.0 m
11KD-D	Projektowana 8	13.0 m	4. 0 m + treść kol. „Inne”			bez ograniczeń	- ruch jednokierunkowy w kierunku od 6 KD-L do 9KD-D, - mini rondo na skrzyżowaniu z 6KD-L, - wyznaczenie strefy zamieszkania, - miejsca postojowe wyznaczone ukośnie do jezdni, po str. wsch., grupowane w max. 7 stanowisk, oddzielone pasem szer. 6.0 m.
12KD-D	Projektowana 9	13.0 m	4. 0 m + treść kol. „Inne”			bez ograniczeń	- ruch jednokierunkowy w kierunku od 9KD-D do 4KD-Z, - wyznaczenie strefy zamieszkania, - miejsca postojowe wyznaczone ukośnie do jezdni, po str. /ach., grupowane w max. 7 stanowisk, oddzielone pasem szer. 6.0 m.
13KD-D	Projektowana 10	12.0 m	6.0 m			bez ograniczeń	- wyznaczenie strefy zamieszkania.
14KD-D	Projektowana 11	10.0 m	6.0 m			bez ograniczeń	- wyznaczenie strefy zamieszkania,
15KD-D	Projektowana 12	wg rys.	5.0 m			bez ograniczeń	- na ode. między 20KD-W a 22KD-X - dojazd do terenu 10ZD.
16KD-D	Projektowana 13	10.0 m	5.0 m			bez ograniczeń	- dojazd do terenu 10ZD.
17KD-D	Projektowana 14	10.0 m	5.0 m			bez ograniczeń	- brak
18KD-W	Projektowana 15	wg rys.	5.0 m			bez ograniczeń	- brak
19KD-D	Projektowana 16	10.0 m	5.0 m			bez ograniczeń	- ulica zakończona placem do zawracania.
20KD-D	Projektowana 17	10.0 m	3.0 m			bez ograniczeń	- ulica zakończona placem do zawracania.
21KD-XS	Projektowana 18	wg rys.	5.0 m			bez ograniczeń	- wyznaczenie strefy zamieszkania,
22KD-X	Projektowana 19	wg rys.	3.0 m			bez ograniczeń	- brak
23 KK	Linia kolejowa	wg rys.	brak			brak	- zelektryfikowane torowisko kolejowe.

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

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

- 1) wydzielanie działek gruntu z przeznaczeniem na tereny komunikacji zgodnie z rysunkiem planu i parametrami określonymi w ust. 6,
- 2) plan nie uruchamia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) włączenie terenu planu w podstawowy układ komunikacyjny miasta Gniezna poprzez istniejące i projektowane ulice,
- 2) wyznaczenie tras publicznej komunikacji autobusowej w ciągach ulic: Biskupińskiej (poza planem), Północnej i projektowanej ulicy 4KD-Z,
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z odwodnienia, oświetlenia dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia, lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i pasach infrastruktury technicznej,
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej określa §17,
- 6) normatyw parkingowy - parkowanie na własnej działce budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - d) 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku obiektów wielofunkcyjnych wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wg wymogów pkt 6),
- 7) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku, usytuowanych na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,

8) dla parkingów o liczbie stanowisk postojowych większej niż 100 wymaga się wjazdu i wyjazdu, spełniających wymogi skrzyżowania ulic publicznych.

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

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z istniejących przewodów wodociągowych w ulicach: 22 Lipca (300) i Północnej (100),
- 2) budowę przewodów wodociągowych o średnicy 150 i 110, prowadzonych w liniach rozgraniczających ulic i pasach infrastruktury technicznej,
- 3) realizację sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, podłączenie przewodów do istniejącej sieci wodociągowej 150 znajdującej się w ulicy 22 Lipca i ulicy Biskupińskiej oraz podłączenie do istniejącego przewodu 100 w ciągu ulicy Północnej,
- 4) lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą,
- 2) odprowadzenie ścieków z przedmiotowego terenu w sposób grawitacyjno-pompowy poprzez układ istniejących i planowanych kanałów sanitarnych do kanału 500 (o rzędnej 121,60/116,26), przebiegającego wzdłuż ulicy Spichrzowej i dalej do oczyszczalni ścieków w Gnieźnie (poza planem),
- 3) lokalizację dwóch przepompowni ścieków sanitarnych, dla których należy zachować strefę ochronną o średnicy 15,0 m,
- 4) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z możliwością jej przebudowy, wymiany i rozbudowy,
- 5) budowę kanałów o średnicach 200, 300 i 400, stosownie do potrzeb,
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowo - komunalnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do stacji zlewnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w powiązaniu z siecią istniejącą,

- 2) dopuszcza się alternatywne odprowadzenia wód opadowych poprzez: ścieki przykrawężnikowe, studzienki chłonne, itp.,
- 3) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej deszczowej, z możliwością jej przebudowy, wymiany i rozbudowy,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej tranzytowej o średnicy 1000, w ul. Spichrzowej (poza planem),
- 5) odprowadzenie wód deszczowych z terenu objętego planem w sposób grawitacyjny w kierunku podziemnych zbiorników retencyjnych i dalej pompowanie ich do postulowanych i istniejących kolektorów deszczowych,
- 6) odtworzenie i przebudowę sieci drenarskiej, w sposób gwarantujący dalszą eksploatację, w uzgodnieniu z właściwym terenowo organem administracji.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) podłączenie obszaru do projektowanej sieci w nawiązaniu do sieci istniejącej,
- 2) rozprowadzenie gazu do odbiorców siecią średniego ciśnienia,
- 3) w liniach rozgraniczających ulic i w pasach infrastruktury technicznej prowadzenie przewodów gazowych o średnicach: 160 PE, 110 PE,
- 4) w celu podłączenia przedmiotowego obszaru do istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia wymagane jest wykonanie przyłącza w rejonie ulicy 22 Lipca do gazociągu 125/80 lub docelowo podłączenie do gazociągu 225 PE w ulicy Powstańców Wielkopolskich (poza planem), opcjonalnie do gazociągu średniego ciśnienia 0300 w ul. Żwirki i Wigury (poza planem).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejących linii napowietrznych 110 kV, dla których obszar oddziaływania obiektu wynosi 20 m, licząc od osi na obie strony,
- 2) w obszarze oddziaływania obiektu linii 110 kV zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, dopuszcza się lokalizację innych budynków, po uzyskaniu uzgodnienia gestora sieci,
- 3) w obszarze oddziaływania linii wysokiego napięcia wyklucza się lokalizację stacji paliw oraz budynków, urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe,
- 4) wysokość zieleni na tym obszarze nie może przekraczać 2 m,
- 5) likwidację linii napowietrznych i kablowych SN - 15 kV, kolidujących z planowanym przeznaczeniem terenu na warunkach uzyskanych u

dysponenta sieci,

- 6) lokalizację 13 stacji transformatorowych, przy czym obiekty, dla których w planie wyznaczono teren, należy projektować jako wolnostojące,
- 7) na terenach, na których wyznaczono orientacyjną lokalizację stacji, przewiduje się obiekty wolnostojące lub wkomponowane w inne budynki, stacje transformatorowe należy zlokalizować na poziomie "O" lub niższym, z zapewnieniem swobodnego dostępu do drogi publicznej,
- 8) powiązanie stacji z istniejącą siecią SN liniami kablowymi SN-15 kV, prowadzonymi w liniach rozgraniczających ulic i pasów infrastruktury technicznej, ustalenie powiązań na etapie projektu budowlanego, w oparciu o warunki techniczne wydane przez gestora sieci,
- 9) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w liniach rozgraniczających ulic i pasach infrastruktury technicznej,
- 2) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych,
- 3) w przypadku kolizji z istniejącą siecią telekomunikacyjną warunki na usunięcie kolizji zainteresowany podmiot winien uzyskać u gestora sieci,
- 4) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

7. W zakresie sieci ciepłej ustala się:

- 1) rozbudowę sieci ciepłej, w tym budowę ciepłociągów podziemnych i komór ciepłych,
- 2) ograniczenie zabudowy i innych trwałych form zagospodarowania bezpośrednio nad sieciami i komorami cieplnymi oraz w pasie roboczym indywidualnie ustalonym dla poszczególnych zamierzeń,
- 3) każdorazowe uzgadniania z gestorem sieci, na etapie projektu technicznego, maksymalnych pasów roboczych w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych,
- 4) rozbudowę sieci ciepłej w pasach komunikacji, względnie po terenach inwestorów w uzgodnieniu z właścicielem terenu,
- 5) możliwość budowy scentralizowanych źródeł ciepła w obrębie poszczególnych pól inwestycyjnych,
- 6) dopuszcza się stosowanie nowych niekonwencjonalnych źródeł energii,
- 7) zakaz stosowania paliw stałych jako źródła ciepła.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

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

1. 10% dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, infrastrukturę techniczną i zabudowę garażową,
2. 30% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ OSIEDLA WINIARY PÓŁNOC W GNIEŹNIE

grafika