

Wielk.2012.3561

**UCHWAŁA Nr XXIV/252/2012
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie - Część A**

(Poznań, dnia 13 sierpnia 2012 r.)

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/382/05 Rady Miasta Gniezna z dnia 3 czerwca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie i uchwałą Nr X/75/2011 Rady Miasta Gniezna z dnia 18 maja 2011r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVIII/382/2005 Rady Miasta Gniezna z dnia 3.06.2005r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie, Rada Miasta Gniezna uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 roku i zmianą Nr LIV/588/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 19 października 2006 roku i zmianą Nr XVII/320/2008 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 października 2008r.).

§ 2. 1. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem i granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) granica obszarów wymagających rekultywacji;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 7) szpalery drzew;
- 8) pas zieleni ochronnej;
- 9) obszar ograniczenia w użytkowaniu;
- 10) dominanty;
- 11) granica terenu górniczego.

3. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dominanta obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów;
- 2) budynek wolnostojący - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku lub budowli, z możliwością cofnięcia przed bądź wysunięcia poza nią, takich elementów jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami i innych podobnych w rzucie i przekroju;
- 5) obszar ograniczenia w użytkowaniu - część terenu podlegająca

ograniczeniom w użytkowaniu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

- 6) przeznaczenie podstawowe terenu - forma zagospodarowania lub działalności dopuszczona w danym terenie z możliwością wprowadzenia w nim ustalonego przeznaczenia uzupełniającego;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu - forma zagospodarowania lub działalności, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) staranne wyeksponowanie obiektu - wymóg takiego usytuowania zabudowy, obiektu aby najbardziej reprezentacyjne części były dobrze widoczne z określonego miejsca;
- 9) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 10) uchwała - niniejsza uchwała,
- 11) wielkoformatowy nośnik reklamowy - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach o wielkości powyżej 3 m²;
- 12) zabudowa bliźniacza - należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jedno-mieszkaniowe o takiej samej wysokości, kształcie i nachyleniu połaci dachowych, połączone ze sobą ścianą, mające osobne wejścia;
- 13) zabudowa szeregowa - należy przez to rozumieć więcej niż dwa budynki mieszkalne połączone ze sobą ścianami szczytowymi;
- 14) droga wewnętrzna - rozumie się przez to drogi i dojazdy nie będące drogami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych, w tym sprzedaż pojazdów mechanicznych wraz z towarzyszącą jej obsługą serwisową, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw.

§ 4. Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej nie może być mniejsza niż:

- 1) 800 m² dla domów jednorodzinnych,
- 2) 450 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
- 3) 300 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej,

4) 1000 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5, 6, 7.

2. Dopuszcza się wydzielenia działek pod: dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działki sąsiedniej.

3. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

4. Dla terenów komunikacji dzielenie działek obowiązuje zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U15 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 600 m².

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U5, MW/U8 oraz MW/U9 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m².

7. Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MW3, U/MW7 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m².

8. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m².

9. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U10 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m².

10. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U11 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 600 m².

11. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UC1 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500 m².

12. Dla terenu górniczego i terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem PG/US1 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m².

13. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami US2, US3, US4, US5 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m².

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi;
- 2) odprowadzenie spływu wód opadowych w granicach własnych działek po sprawdzeniu możliwości gruntowo-wodnych i w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek;
- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) obowiązuje zapewnienie na terenie każdej posesji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów oraz w dalszej kolejności zagospodarować je, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 5) dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) wyznaczenie standardów akustycznych, określonych przepisami szczególnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW4, MW/U5, MW6, MW/U8, MW/U9 jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN22, MN/U15 jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami U/MW3, U/MW7, UC1, U1 - U10, U11 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami PG/US1, US2 - US6 jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 7) zmniejszenie poziomu hałasu od terenów oznaczonych symbolami 1KD-Z, od 1KD-L do 10KD-L, PG/US1 oraz od linii kolejowej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązuje pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym wysoką i zimozieloną na terenach oznaczonych symbolami UC1, U2, U3, U4 i U6 wzdłuż terenu drogi klasy G położonej poza granicą planu;
- 9) przeznaczenie terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni;
- 10) wyznacza się granice obszarów obejmujących tereny: US2, U1, UC1, U7, PG/US1, WS1 w których obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji;
- 11) w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami

drenarskimi urządzenia te muszą zostać odpowiednio przebudowane;

- 12) obowiązuje zagospodarowanie terenów uwzględniające wymogi ochrony zasobów wód powierzchniowych, w tym w szczególności zlewni rzeki Wełny oraz zasobów wód podziemnych, w szczególności w obrębie piętra czwartorzędowego;
- 13) wszelkie działania związane z planowanym przedsięwzięciem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) dopuszcza się niwelację terenu wyłącznie w celu jego wyrównania z jednoczesnym obowiązkiem zagospodarowania masy ziemnej na niwelowanej działce;
- 15) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w strefie, o której mowa w pkt 1, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu.

§ 8. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m i ciągów pieszo-rowerowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na działkach narożnych w odległości nie mniejszej niż 10 m od skrzyżowania;
- 3) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działek poszczególnych inwestorów.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co

najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca postojowe na mieszkanie,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - 2,5 miejsca postojowe na dom,
- d) dla zabudowy usługowej, w tym handel detaliczny i hurtowy, administracja, finanse, gastronomia, poradnictwo prawne, poradnictwo medyczne, krawiectwo, poczty, hotele, motele i obsługa firm - 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni ogólnej budynku,
- e) dla obiektów edukacji i kultury, w tym kina - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni ogólnej budynku,
- f) dla obiektów nauki, w tym instytuty naukowe, laboratoria badawcze i analityczne - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni ogólnej budynku,
- g) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni ogólnej budynku;
- h) dla obiektów służby zdrowia - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej budynku,
- i) dla obiektów kultury oraz sportu i rekreacji, w tym obiektów imprez plenerowych - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej budynku,
- j) dla obiektów turystyki, wypoczynku - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej budynku,
- k) dla galerii i obiektów wystawowych - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- l) dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni ogólnej budynku,
- m) dla stacji paliw i sprzedaży detalicznej paliw - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni ogólnej budynku,
- n) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni ogólnej budynku,
- o) dla terenowych urządzeń sportowych - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- p) dla zieleni urządzonej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej,
- q) dla zieleni parku ekologicznego - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej;
- r) dla usług związanych z ogrodnictwem - 1 miejsce postojowe na

50 m² powierzchni ogólnej.

- 2) dopuszcza się następujące rodzaje obiektów do parkowania pojazdów:
 - a) garaż wolnostojący,
 - b) garaż zblokowany, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
- 3) dopuszcza się następujące rodzaje parkingów:
 - a) parkingi wbudowane,
 - b) parkingi samodzielne wielostanowiskowe,
 - c) parkingi terenowe otwarte,
 - d) parkingi dla rowerów, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

3. Obowiązują minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 dla obiektów budowlanych:

- 1) przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) jednokondygnacyjnych - 30 m,
 - b) wielokondygnacyjnych - 40 m;
- 2) nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 25 m.

§ 9. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających pasów drogowych;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami, o których mowa w rozdziale 2;
- 3) realizacja kompleksowego uzbrojenia technicznego w ramach budowy układu komunikacyjnego;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się - zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się na terenach nie posiadających sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników wód powierzchniowych, gruntu, rowów,

cieków wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 2) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i innych związków chemicznych oraz zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora;
- 3) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych nie zanieczyszczonych na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się - dostawę z rozdzielczej sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej;
- 3) powiązanie linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 2 z istniejącą siecią średniego i niskiego napięcia.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) jako podstawowe zaopatrzenie w energię cieplną - z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii oraz niskoemisyjne jak gaz oraz paliwa stałe (z wyłączeniem węgla) i ciekłe do spalania w kotłach o sprawności energetycznej nie niższe niż 70%.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się przyłączenie do sieci telefonicznej.

10. Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej i bezprzewodowego Internetu zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

- 1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi,
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii

napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

- 4) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,

12. Na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego.

13. Przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

14. ustalone w planie ograniczenia w zakresie parametrów i wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

§ 10. 1. Ustala się obszar ograniczenia w użytkowaniu, przedstawiony na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludności.

3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 w części graniczącej z linią kolejową obowiązuje pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym wysoką i zimozieloną.

4. W przypadku lokalizacji zabudowy na gruntach nasypowych nakazuje się stosowanie fundamentowania zabezpieczającego przed uszkodzeniem budynków i budowli.

§ 11. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych nie większą niż 5m, przy zachowaniu pozostałych określonych dla terenu parametrów dotyczących ukształtowania zabudowy.

§ 12. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:

- 1) na 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1KD-D - 18KD-D, 1KD-L - 10KD-L, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KDW - 4KDW,
1KD-P - 6KD-P, 1KDP-J - 4KDP - J, WS1, WS2, WS3, ZL1, ZL2, ZL3,
ZP1-ZP7, ZPE1, ZPE2, ZPE3 oraz istniejącej zabudowy na terenach
MN10, MN19, MN20 i MN22

- 2) na 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN14;
- 3) na 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW1, MW2, MW4, MW6** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) finanse,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) kultura,
 - e) obsługa firm,
 - f) turystyka,
 - g) wypoczynek,
 - h) poczty,
- 3) przeznaczenia o których mowa w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie wyłącznie w parterach budynków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 5) niezależne wejścia do części mieszkalnych i usługowych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące

ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MW1 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 3KD-L, 5KD-L oraz 1KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MW2 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 3KD-L, 5KD-L oraz 5KD-D;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MW4 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 8KD-L oraz 4KD-D;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MW6 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-L, 4KD-L, 6KD-L oraz 5KD-D.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U5** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
 - b) zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - finanse,
 - handel detaliczny,
 - obsługa firm,
 - nauka,
 - kultura,
 - gastronomia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 65 % w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 15% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z w liczbie jeden.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW/U8** oraz **MW / U9** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- b) zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- administracja,
- edukacja,
- finanse,
- gastronomia,
- handel detaliczny,
- nauka,
- obiekty kongresowe i konferencyjne,
- laboratoria analityczne,
- laboratoria badawcze,
- instytuty naukowe,
- poczty.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 45 °;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

- 5) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 6) obowiązuje dominanta w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 7) udział powierzchniowy dominanty, o której mowa w pkt 6 w powierzchni zabudowy nie może być większa niż 20%;
- 8) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 14 m w miejscu dominanty, o której mowa w pkt 6.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) udział powierzchni przeznaczanej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 35 % w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MW/U8 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-L oraz 7KD-L i 6KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MW/U9 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-L, 8KD-L oraz 7KD-D.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MW3**, **U/MW7** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) finanse,
 - b) handel detaliczny,
 - c) obsługa firm,
 - d) nauka,
 - e) kultura,
 - f) gastronomia.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przeznaczenie o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się nie więcej niż

na 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 30 % w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 51% w stosunku do powierzchni działki. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U/MW3 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L oraz 7KD-L;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U/MW7 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD-L, 7KD-L oraz 16KD-D.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4** dopuszcza się następujące przeznaczenie - domy jednorodzinne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż o łącznej powierzchni 50 m² w ramach działki;
- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 50% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN1 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-L, 4KD-L oraz 6KD-L;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN2 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD-L, 7KD-L oraz 1KD-W;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN3 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD-L, 7KD-L oraz 16KD-D;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN4 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KD-L oraz 16KD-D.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN16, MN17** dopuszcza się następujące przeznaczenie - domy jednorodzinne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej oraz w zabudowie szeregowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 4) dachy strome o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°;

- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż o łącznej powierzchni 50 m² w ramach działki;
- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę dla budynków w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt;
- 4) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę dla budynków w zabudowie szeregowej wyznacza się maksymalnie na 50% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 50% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN5 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L, 7KD-D oraz 8KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN6 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KD-L, 7KD-D oraz 8KD-D;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN7 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L, 9KD-DL oraz 8KD-D;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN8 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KD-L oraz 8KD-D;
- 5) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L, 9KD-L oraz 4KDPJ;
- 6) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN16 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

2KD-L, 2KDPJ oraz 4KDPJ;

- 7) dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN17 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L, 2KDPJ oraz 3KDPJ.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN10, MN11, MN12, MN13, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23** dopuszcza się następujące przeznaczenie - domy jednorodzinne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż o łącznej powierzchni 100 m² w ramach działki;
- 3) udział powierzchni przeznaczanej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 50% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN10 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD-L oraz 2KD-W oraz poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN11 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KD-D oraz 10KD-D;

- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN12 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD-L, 9KD-D oraz 10KD-D;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN13 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L, 9KD-D oraz 10KD-D;
- 5) dojazd do terenów oznaczonych symbolami MN18, MN19, MN21 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KD-D;
- 6) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN20 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD-L, 15KD-D oraz 3KD-W;
- 7) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN22 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD-L, 15KD-D oraz z terenu położonego poza granicami planu;
- 8) dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN23 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KD-L oraz 18KD-D z możliwością utrzymania istniejącego zjazdu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ przy działce nr 11/1.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN14** dopuszcza się następujące przeznaczenia

- 1) przeznaczenie podstawowe: domy jednorodzinne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) poradnictwo prawne,
 - b) poradnictwo medyczne,
 - c) krawiectwo.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 6) dachy dwu i wielospadowe z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno-podobnym o kącie nachylenia połaci od 25° do 50°, w tym poddasze użytkowe;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż o łącznej powierzchni 100 m² w ramach działki;
- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt;

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 30% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD-L, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 18KD-D oraz 4KD-W.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U15** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: domy jednorodzinne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa jako następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) finanse,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obiekty kongresowe i konferencyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i garaży zblokowanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o

powierzchni zabudowy nie większej niż o łącznej powierzchni 50 m² w ramach działki;

- 3) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 50% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KD-D oraz 13KD-D.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1** i **U7** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) finanse;
- 2) gastronomia;
- 3) handel detaliczny;
- 4) kultura;
- 5) obsługa firm;
- 6) służba zdrowia;
- 7) turystyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60 % w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U1 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L oraz 2KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U7 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-L oraz 4KD-D.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U2, U3, U4, U5** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) finanse;
- 3) garaże
- 4) gastronomia;
- 5) handel detaliczny;
- 6) hotele;
- 7) motele;
- 8) kultura;
- 9) obsługa firm;
- 10) służba zdrowia;
- 11) turystyka;
- 12) kina;
- 13) poczty.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szpalery drzew jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 65% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt;
- 3) staranne wyeksponowanie obiektów od strony ulicy Kostrzewskiego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 15% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U2 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KD-D oraz 4KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U3 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-D;
- 3) dojazd do terenów oznaczonych symbolami U4, U5 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-D.

§ 24. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U6** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) finanse;
- 3) garaże;
- 4) gastronomia;
- 5) handel detaliczny;
- 6) kultura;
- 7) obsługa firm;
- 8) stacje paliw;
- 9) turystyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połąci do 30°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację pylonu cenowego o wysokości do 8m.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 65% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt;
- 2) staranne wyeksponowanie obiektów od strony ulicy Kostrzewskiego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w §6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 15% w stosunku do powierzchni działki;
- 3) od strony ul. Kostrzewskiego obowiązuje pas zieleni ochronnej

niskiej tj. do 50 cm wysokości lub w formie trawy, o szerokości 1 m, jak na rysunku planu;

- 4) od strony południowej obowiązuje pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym wysoką i zimozieloną o szerokości 1 m, jak na rysunku planu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-D oraz z dróg znajdujących się poza granicami planu;

6. Dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m, stanowiącej przedłużenie drogi 3KD-D.

§ 25. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U8, U9** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) finanse;
- 3) garaże;
- 4) gastronomia;
- 5) handel detaliczny;
- 6) kultura;
- 7) obsługa firm;
- 8) turystyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 65% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 15% w stosunku do powierzchni działki;
- 3) obowiązuje pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym wysoką i zimozieloną o szerokości 1 m wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN14 i MN/U15.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U8 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L oraz 10KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem U9 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KD-L oraz 3KDPJ.

§ 26. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U10** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) garaże;
- 3) gastronomia;
- 4) handel detaliczny;
- 5) turystyka;
- 6) wypoczynek.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połąci do 30°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 20 % w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 75% w stosunku do powierzchni działki. dojazd do terenu oznaczonego symbolem U10 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KD-D;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenu położonego poza granicami planu.

§ 27. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U11** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe usługi związane z ogrodnictwem;

2) przeznaczenie uzupełniające, nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego: domy jednorodzinne;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 7 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 2) urządzenie boisk, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci;
- 3) podwyższenie walorów krajobrazowych poprzez komponowane nasadzenia zieleni z uwzględnieniem istniejącego, wartościowego drzewostanu;
- 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę o nie więcej niż 10% w stosunku do powierzchni istniejących obiektów na zasadach:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 20% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 75% w stosunku do powierzchni działki;

11. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KD-D.

§ 28. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC1** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) finanse;
- 2) gastronomia;
- 3) handel detaliczny;

- 4) handel hurtowy;
- 5) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;
- 6) kultura;
- 7) obsługa firm;
- 8) sprzedaż detaliczna paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) minimalna wysokość zabudowy 8 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połąci do 30°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) staranne osłonięcie otwartych placów dostawczych obiektami kubaturowymi lub pasami zieleni ochronnej w formie żywopłotów;
- 2) udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 60% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt;
- 3) staranne wyeksponowanie obiektów od strony ulicy Kostrzewskiego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 20% w stosunku do powierzchni działki;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-D oraz 4KD-D.

§ 29. 1. Dla terenu górniczego i terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG/US1** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) kopalnie;
- 2) terenowe urządzenia sportowe, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przeznaczenie terenu o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się po wygaśnięciu koncesji na wydobywanie kruszywa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas imprez masowych i kulturalnych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 30% w stosunku do powierzchni działki;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L oraz 4KD-L.

§ 30. 1. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **US2, US3, US4** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) garaże;
- 3) turystyka;
- 4) wypoczynek;
- 5) kultura;
- 6) nauka;
- 7) terenowe urządzenia sportowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 7 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 30% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 51% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem US2 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L oraz 5KD-D;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem US3 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-L oraz 2KD-L.
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem US4 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KD-L oraz

6KD-D.

§ 31. 1. Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US5** dopuszcza się następujące przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki gospodarcze;
 - b) garaże;
 - c) turystyka,
 - d) wypoczynek,
 - e) kultura,
 - f) nauka;
 - g) terenowe urządzenia sportowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego:
 - a) gastronomia,
 - b) obsługa firm,
 - c) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - d) obiekty imprez plenerowych,
 - e) służba zdrowia;
- 3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się nie więcej niż na 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 7 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, udział powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wyznacza się maksymalnie na 30% w stosunku do powierzchni działki lub działek, na których sytuowany jest obiekt.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej wyznacza się na co najmniej 51% w stosunku do powierzchni działki;
- 3) obowiązuje pas zieleni ochronnej z zielenią wielopiętrową, w tym wysoką i zimozieloną o szerokości 6 m wzdłuż linii rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN14 i MN/U15.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z

terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KD-D.

§ 32. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7** dopuszcza się następujące przeznaczenia - zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 2) urządzenie boisk, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci;
- 3) podwyższenie walorów krajobrazowych poprzez komponowane nasadzenia zieleni z uwzględnieniem istniejącego, wartościowego drzewostanu;
- 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP1 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KD-L;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP2 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-L oraz 4KD-L;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP3 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KD-L oraz 1KD-D;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP4 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1;
- 5) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP5 dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-L, 10KD-L oraz 9KD-D;
- 6) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP6 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KD-D;
- 7) dojazd do terenu oznaczonego symbolem ZP7 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-D.

4. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację parkingów w odległości nie większej niż 50 m od dróg publicznych oraz parkingów rowerowych.

§ 33. 1. Dla terenów zieleni parku ekologicznego, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZPE1, ZPE3** dopuszcza się przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) terenowe urządzenia sportowe,
- b) usługi związane z ogrodnictwem;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się nie więcej niż na łącznie 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) urządzenie boisk, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci;
- 4) podwyższenie walorów krajobrazowych poprzez komponowane nasadzenia zieleni z uwzględnieniem istniejącego, wartościowego drzewostanu;
- 5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu **symbolami 3KD-D, 14KD-D oraz 17KD-D.**

5. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację parkingów w odległości nie większej niż 50 m od dróg publicznych.

§ 34. 1. Dla terenu zieleni parku ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPE2** dopuszcza się przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportowe,
 - b) usługi związane z ogrodnictwem;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się nie więcej niż na łącznie 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów małej architektury;
- 2) urządzenie boisk, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci;
- 3) podwyższenie walorów krajobrazowych poprzez komponowane

nasadzenia zieleni z uwzględnieniem istniejącego, wartościowego drzewostanu;

- 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę o nie więcej niż 10% w stosunku do istniejącej powierzchni zabudowy oraz nadbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu, budynków mieszkalnych, bez zwiększania liczby mieszkań;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona jak na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 7 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KD-D, 14KD-D oraz 17KD-D.

6. Na terenie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację parkingów w odległości nie większej niż 50 m od dróg publicznych.

§ 35. 1. Dla terenów zieleni leśnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1, ZL2, ZL3** dopuszcza się przeznaczenie - lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki leśnej.

§ 36. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3** dopuszcza się przeznaczenie - wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie dotyczące ukształtowania zabudowy - zakaz lokalizacji z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz pomostów i kładek, marin służących realizacji przeznaczeń ustalonych dla terenu ZPE2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje ustalenie

dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek urządzenia zbiornika wodnego wraz z odtworzeniem dawnej linii brzegowej;
- 2) dopuszcza się pogłębianie i wykonywanie niezbędnych prac związanych z prawidłowym funkcjonowaniem wód powierzchniowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustalenia o których mowa w § 6;
- 2) przeprowadzenie rekultywacji w kierunku przeznaczenie pod tereny sportowo-rekreacyjne.

§ 37. 1. Dla terenu infrastruktury telekomunikacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **T1** dopuszcza się lokalizację urządzeń radiotelekomunikacyjnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują szpalery drzew jak na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KD-D.

§ 38. 1. Dla terenów infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **K1**, **K2** dopuszcza się przeznaczenie - przepompownie ścieków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem K1 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KD-L;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem K2 dopuszcza się z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KD-D.

§ 39. 1. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1** dopuszcza się przeznaczenie - stacje transformatorowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd dopuszcza się z terenu położonego poza granicami planu.

§ 40. 1. Dla terenu publicznej ulicy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;

- 2) obustronne chodniki;
- 3) obowiązuje wydzielona ścieżka przeznaczona dla ruchu rowerów oraz jazdy na wrotkach lub rolkach;
- 4) szpalery drzew jak na rysunku planu, stosownie do lokalnych uwarunkowań;
- 5) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 41. 1. Dla terenu publicznej ulicy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-Z** dopuszcza się przeznaczenie - poszerzenie ulicy klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników,
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki przeznaczonej dla ruchu rowerów oraz jazdy na wrotkach lub rolkach;
- 4) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 42. 1. Dla terenów publicznych ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KD-L** do **9KDL** dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się wydzieloną ścieżka przeznaczoną dla ruchu rowerów oraz jazdy na wrotkach lub rolkach;
- 4) szpalery drzew jak na rysunku planu, stosownie do lokalnych uwarunkowań;
- 5) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 43. 1. Dla terenu publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KD-L** dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy lokalnej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się wydzieloną ścieżka przeznaczoną dla ruchu rowerów oraz jazdy na wrotkach lub rolkach;
- 4) szpalery drzew jak na rysunku planu, stosownie do lokalnych

uwarunkowań;

5) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 44. 1. Dla terenów publicznych ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KD-D** do **11KD-D**, **13KDD**, **16KDD** oraz **18KDD** dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, a dla terenu o symbolu 1KD-D - 15 m;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) szpalery drzew jak na rysunku planu, stosownie do lokalnych uwarunkowań;
- 4) zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 45. 1. Dla terenów publicznych ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D** dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

§ 46. 1. Dla terenu publicznej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KD-D** dopuszcza się przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§ 47. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** dopuszcza się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
- 2) chodniki, zieleń przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 48. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** dopuszcza się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące

ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) chodniki, zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań;
- 3) droga 2KDW zakończona placami do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu.

§ 49. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDW i 4KDW** dopuszcza się przeznaczenie - droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) chodniki, zielen przyuliczna w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 50. 1. Dla terenów publicznej komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P i 4KD-P** dopuszcza się przeznaczenie - komunikacja piesza.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.

§ 51. 1. Dla terenów publicznej komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KD-P i 6KD-P** dopuszcza się przeznaczenie - komunikacja piesza.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **5KD-P** 5 m, a dla terenu **6KD-P** 6 m.

§ 52. 1. Dla terenu publicznej komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ** dopuszcza się przeznaczenie - komunikacja pieszo-jezdna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 6 m;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych w niezbędnym zakresie.

§ 53. 1. Dla terenów publicznej komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ** dopuszcza się przeznaczenie - komunikacja pieszo-jezdna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych w niezbędnym zakresie.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA KOKOSZKI W GNIEŹNIE - CZĘŚĆ A

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie

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

§ 1. Przedmiotowy projekt został pierwszy raz wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28.07.2009r. do dnia 25.08.2009r. W ustawowym terminie wpłynęło trzynaście uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna: jedna uwaga została uwzględniona, cztery uwagi nie zostały uwzględnione, a osiem zostało nieuwzględnionych częściowo:

Uwaga z dnia 3.08.2009 r. wniesiona przez Ewę Gramzę
- dotyczy dz. 27 ark. 110

Treść uwagi:

- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej (wydzielenie trzech działek), wniosek dotyczy całej dz. 27 ark. 110.

Przeznaczenie w projekcie planu - część działki nr 27 ark. 110 objęta opracowywanym projektem planu, przeznaczona jest pod tereny zieleni parku ekologicznego (ZPE1), pozostała część to teren zabudowy jednorodzinnej, który znajduje się poza granicą opracowania planu.

ROZSTRZYGNIECIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie - Uwaga nieuwzględniona - dla części działki objętej planem, zgodnie z ustaleniami Studium nie ma możliwości przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową. Pozostała część działki, zgodnie ze Studium stanowi zabudowę mieszkaniowo - usługową lecz znajduje się poza obszarem opracowania planu.

Uwaga z dnia 1.09.2009 r. wniesiona przez Ewę Gramzę

- dotyczy dz. 27 ark. 110

Treść uwagi:

- brak zgody na wprowadzenie zieleni parku ekologicznego

Przeznaczenie w projekcie planu - część działki 27 ark. 110 objęta opracowywanym projektem planu, przeznaczona jest pod tereny zieleni parku ekologicznego (ZPE1), pozostała część to teren zabudowy jednorodzinnej, który znajduje się poza granicą opracowania planu.

ROZSTRZYGNIECIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie - teren zieleni parku ekologicznego ZPE1 został przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna i projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie musi być z nim zgodny. W wyniku ekspertyzy, rozpatrzono możliwość dopuszczenia lokalizacji na obszarach głównych ciągów ekologicznych nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowania. Tym samym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.

Uwaga z dnia 13.08.2009 r. wniesiona przez Irenę Kubiak i Eugeniusza Dudka

- dotyczy dz. 3 ark. 135

Treść uwagi:

- 1) Prośba o symetryczne zaprojektowanie drogi 10KD-L (wg ustaleń planu - zabranie pasa ziemi na ten cel uniemożliwi pobudowanie bud. mieszkalnych, gdyż działka jest zbyt wąska).
- 2) Prośba o przydzielenie takiego samego pasa ziemi z drugiej strony działki.

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren przeznaczony jest pod drogę klasy lokalnej (10KD-L)

- Teren przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną (MN20)
ROZSTRZYGNIECIE - częściowo nieuwzględniona

- uwzględniona w pkt 1
- nieuwzględniona w pkt 2

Uzasadnienie: uwzględniono uwagę w kwestii przebiegu drogi 10KDL, poprzez niesymetryczne zaprojektowanie pasa drogi 10KDL, Nie uwzględniono uwagi dot. prośby o przydzielenie pasa gruntu, gdyż sprawy własnościowe nie są przedmiotem ustaleń planu. Zgodnie z przeprowadzoną ekspertyzą, rozpatrzono możliwość przesunięcia drogi wewnętrznej 3KDW do granicy działki nr 5 ark. 135 i zmniejszenia jej szerokości do 8,0m w liniach rozgraniczających.

Uwaga z dnia 18.08.2009 r. wniesiona przez Mirosławę Klimczak

- dotyczy dz. 2 ark. 111

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na wprowadzenie ciągu pieszego 7KD-P;
- 2) Zmiana położenia drogi 14KD-D tak aby teren WS-3 był przynależny do działek na terenie MN19 (działka nr 2);
- 3) Zmniejszenie dystansu od granicy działki do granicy linii zabudowy na działkach na terenie MN19 i U9 (działka nr 2) od drogi 1KDZ.

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren MN19 (działka nr 2) przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną,
- Teren U9 (działka nr 2) przeznaczony jest pod zabudowę usługową,
- Teren 7KDP przeznaczony jest pod ciąg piesz,
- Teren 14KDD przeznaczony jest pod drogę klasy dojazdowej.

ROZSTRZYGNIECIE - częściowo uwzględniona

- uwzględniona w pkt 1 i 3
- nieuwzględniona w pkt 2

Uzasadnienie - uwzględniono likwidację ciągu pieszego 7KD-P oraz przesunięcia linii zabudowy na terenie MN19 i U9 - nie uwzględniono zmiany przebiegu drogi 14KD-D i przyłączenia terenu WS-3 do działek na terenie MN19 gdyż wynika to z ustaleń Studium w celu ochrony zieleni i jeziora Zacisze. Ponadto nowy układ komunikacyjny wraz z drogą 14KDD jest niezbędny do obsługi nowych terenów mieszkalnych oraz ze względu na projektowany teren zieleni parku ekologicznego. Zgodnie z przeprowadzoną ekspertyzą, rozpatrzono możliwość zmniejszenia szerokości publicznej ulicy klasy dojazdowej 14KD-D do 10,0m w liniach rozgraniczających.

Uwzględniono przesunięcia linii zabudowy na terenie MN19 i U9

Uwaga z dnia 18.08.2009 r. wniesiona przez Eugeniusza

Gawadzińskiego

- dotyczy: dz. 15 ark. 135

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na likwidację studni kopanych, drzew oraz budynku mieszkalnego przy ul. Południowej 11,
- 2) Uwagi ogólne co do poszerzenia ul. Południowej.

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren 15KD-D (ul. Południowa) przeznaczony jest pod drogę klasy dojazdowej,

- Teren MN22 przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną

ROZSTRZYGNIĘCIE - częściowo nieuwzględniona

- uwzględniona w pkt 2

- nieuwzględniona w pkt 1

Uzasadnienie:

- 1) Uwaga bezzasadna w pkt.1, gdyż likwidacja studni kopanych, drzew i budynku mieszkalnego nie jest ustaleniem miejscowego planu,
- 2) Zaproponowany przebieg drogi został poprowadzony po istn. śladzie ul. Południowej. Poszerzenie jest niezbędne w celu ustalenia minimalnych parametrów drogi klasy dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczenia miejsca dla prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Ekspertyza potwierdziła możliwość skorygowania poszerzenia drogi z 12,0 do 10,0m w liniach rozgraniczających.

Uwaga z dnia 24.08.2009 r. wniesiona przez Marię Przybylską, Henrykę Widzińską, Mierosławę Strzyżewską

- dotyczy: działka 13 ark. 135 - ul. Południowa, działka 18 ark. 136 - ul. Kokoszki:

Treść uwagi:

- 1) Brak zgody na poszerzenie ul. Południowej, ze względu na likwidację budynku mieszkalnego na działce nr 13,
- 2) Poszerzenie drogi spowoduje spadek atrakcyjności działki nr 18 - propozycja budowy drogi na gruntach należących do Miasta Gniezna lub zamiana gruntów.

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren 15KDD (ul. Południowa) przeznaczony jest pod drogę klasy dojazdowej,

- Teren 10KDL przeznaczony jest pod drogę klasy lokalnej,

- Teren MN12 (działka nr 18) przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną,

- Teren MN22 (działka nr 13) przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną

ROZSTRZYGNIECIE - częściowo nieuwzględniona

- uwzględniona w pkt 1
- nieuwzględniona w pkt 2

Uzasadnienie:

- 1) Zaproponowany przebieg drogi 15KD-D został poprowadzony po istniejącym śladzie ul. Południowej. Poszerzenie jest niezbędne w celu ustalenia minimalnych parametrów drogi klasy dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Ekspertyza potwierdziła możliwość skorygowania poszerzenia drogi z 12 do 10,0m w liniach rozgraniczających.
- 2) Nowy układ komunikacyjny wraz z drogą 10KD-L i 9 KD-L jest niezbędny do obsługi nowych terenów mieszkalnych MN13 i ze względu na istniejące tereny leśne nie jest możliwy jego inny przebieg. Atrakcyjność działki wzrośnie a sprawy odszkodowawcze nie są przedmiotem ustaleń planu.

Uwaga z dnia 1.09.2009 r. wniesiona przez Stefanię Klimczak

- dotyczy dz. nr 3, 6, 20 (ark. 110), dz. 6 ark. 111

Treść uwagi:

- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 3, 6, 20 (ark.110) i nr 6 (ark.111)

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zieleń parku ekologicznego (działka nr 3, i częściowo dz.6 ark. 110),
- Teren MN18 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (część dz. 6 ark. 111),
- Teren 14KD-D przeznaczony jest pod ulicę dojazdową, (część dz. nr 6 ark. 111),
- Teren 4KDPJ - komunikacji pieszo - jezdnej (część dz. nr 6 ark. 111),

ROZSTRZYGNIECIE - częściowo nieuwzględniona

- uwzględniona dla dz. 6 ark. 110 i dz. 6 ark. 111
- nieuwzględniona dla dz. 3 i 20 ark. 110

Uzasadnienie - Nie uwzględniono uwagi w kwestii wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na dz. 3 i 20 ark. 110, gdyż wg wytycznych Studium jest to teren głównego łącznika ekologicznego.

W wyniku ekspertyzy rozpatrzono możliwość dopuszczenia lokalizacji na obszarach głównych ciągów ekologicznych nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowania. W związku z powyższym na dz. 3 ark. 110 - dopuszczono funkcję usługową o niewielkim procencie zabudowy, pozostała część działki bez zmian - zieleń parku ekologicznego.

DZ. 6 ark. 111 - powiększono zgodnie ze Studium obszar przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej.

Dla części dz. 6 ark. 110 objętej planem - uwaga nieuwzględniona, gdyż wg wytycznych Studium jest to teren głównego łącznika ekologicznego, stycznego do j. Zacisze.

Uwaga z dnia 1.09.2009 r. wniesiona przez Andrzeja i Annę Komosów

- dotyczy dz. 2 ark. 110

Treść uwagi:

- brak zgody na wprowadzenie zieleni parku ekologicznego na działce 2 ark.110
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na działce 2 ark.110

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zielen parku ekologicznego ROZSTRZYGNIĘCIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie - teren zieleni parku ekologicznego ZPE1 został przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna i projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie musi być z nim zgodny.

W wyniku ekspertyzy, rozpatrzono możliwość dopuszczenia lokalizacji na obszarach głównych ciągów ekologicznych nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowania.

Uwaga nieuwzględniona w części braku zgody na przeznaczenie działki na tereny zieleni i przeznaczenia pod zabudowę domów jednorodzinnych.

Uwaga z dnia 1.09.2009 r. wniesiona przez: Marię Koźlik, Barbarę Alwin, Halinę Fischer, Katarzynę Bejmę, Małgorzatę Koźlik

- dotyczy dz.1 ark. 110

Treść uwagi:

- brak zgody na wprowadzenie zieleni parku ekologicznego na działce 1 ark.110
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na działce 1 ark.110

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zielen parku ekologicznego ROZSTRZYGNIĘCIE - częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie - teren zieleni parku ekologicznego ZPE1 został przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna i projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie musi być z nim zgodny. W wyniku ekspertyzy rozpatrzono możliwość

dopuszczenia lokalizacji na obszarach głównych ciągów ekologicznych nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowania.

Uwaga nieuwzględniona w części braku zgody na przeznaczenie działki na tereny zieleni parku ekologicznego.

Uwaga z dnia 7.09.2009 r. wniesiona przez: Andrzeja i Annę Komosów, Ewę Gramzę Krzysztofa Klimczaka, Marię Koźlik, Barbarę Alwin, Halinę Fischer, Katarzynę Bejmę, Małgorzatę Koźlik

- dotyczy działek: 1, 2, 3, 6, 20 ark. 110 oraz dz. 6 ark. 111

Treść uwagi:

- brak zgody na wprowadzenie zieleni parku ekologicznego na działkach należących do wnioskodawców

Przeznaczenie w projekcie planu:

1) dz. 1, 2, 3, 6, 20 ark. 110:

- teren ZPE1 przeznaczony jest pod zielen parku ekologicznego,

2) dz. 6 ark. 111:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zielen parku ekologicznego

- Teren MN18 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

- Teren 14KD-D przeznaczony jest pod ulicę dojazdową,

- Teren 4KDPJ - komunikacji pieszo - jezdnej,

ROZSTRZYGNIECIE - częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie - uwaga nieuwzględniona w części braku zgody na przeznaczenie działki na tereny zieleni i przeznaczenia pod zabudowę domów jednorodzinnych.

W wyniku ekspertyzy dla dz. nr 1, 2, 3, 20 ark. 110 rozpatrzono możliwość dopuszczenia lokalizacji na obszarach głównych ciągów ekologicznych nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowania.

Dla dz. 6 ark. 111 - powiększono zgodnie ze Studium obszar przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga z dnia 8.09.2009 r. wniesiona przez M. i T. Przybysz

- dotyczy dz. 5 i 18 ark. 135 - ul. Południowa

Treść uwagi:

- odsunięcie o 1,5 m ul. Południowej od frontowej ściany budynku mieszkalnego na działce nr 5.

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren 15KD-D (ul. Południowa) przeznaczony jest pod drogę klasy dojazdowej

- Tereny MN20 i MN22 przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną

ROZSTRZYGNIECIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie - zaproponowany przebieg drogi został poprowadzony po istniejącym śladzie ul. Południowej. Poszerzenie jest niezbędne w celu ustalenia minimalnych parametrów drogi klasy dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczenia terenu dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej.

Projektowana lokalizacja drogi nie umożliwi wejścia do domu, gdyż obecnie teren ten stanowi również pas drogowy. Istniejące schody nie powinny pozostawać w pasie drogowym, a planowane ich wykonanie na terenie, do którego wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego jest niezgodne z przepisami Prawa budowlanego. Zatem uwagę uznaje się za bezzasadną. Tym samym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.

Uwaga z dnia 8.09.2009 r. wniesiona przez Artura i Kingę Kozłowskich

- dotyczy dz. 11/1 ark. 136:

Treść uwagi:

- 1) Przesunięcie drogi 1KD-Z od granicy działki 11/1
- 2) Umożliwienie dojazdu z drogi 1KDZ do działki 11/1
- 3) Utrzymanie zieleni ekologicznej przy zbiegu ul. Kokoszki i ul. Ugory

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren MN23 przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną,
- Teren 1KD-Z przeznaczony jest pod drogę klasy zbiorczej

ROZSTRZYGNIECIE - częściowo nieuwzględniona

- uwzględniona w pkt 2
- nieuwzględniona w pkt 1 i 3

Uzasadnienie - Zaproponowany przebieg drogi 1KDZ oraz przeznaczenie terenów przy ul. Kokoszki i Ugory, w obecnym kształcie, wynika z wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gniezna. Uwaga nie może być uwzględniona.

Uwzględnia się możliwość wjazdu z drogi 1KD-Z.

Uwaga nieuwzględniona. Zapis Studium nie przewiduje ciągu ekologicznego w tym obszarze. W zapisie planu ustala się parametry dot. zagospodarowania działki w tym dot. powierzchni biologicznie czynnej. W ramach tejże przestrzeni, istnieje możliwość zagospodarowania działki zielenią niską i wysoką.

§ 2. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 22.02.2010r. do 22.03.2010r. Do projektu planu wniesiono dziewięć uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna: siedem uwag nie zostało uwzględnionych, a dwie uwagi zostały nieuwzględnione częściowo:

Uwaga z dnia 10.03.2010 r. - wniesiona przez Przemysława Klimczaka

- dotyczy dz. 2/4 ark. 97 i dz. nr 1 ark. 111

Treść uwagi:

- 1) Wykreślenie z par.35 pkt 3 pdpkt 1 zapisu: "obowiązek odtworzenia dawnej linii brzegowej" dot. WS1
- 2) Uaktualnienie przebiegu linii brzegowej dla działki 2/4 przy ul. Półwiejskiej
- 3) Rozszerzenie terenu U12 na lewo od drogi 17KDD - co najmniej o 40 m ze względu na wydane pozwolenie na budowę i budowę w trakcie.
- 4) Przesunięcie drogi 14KDD w kierunku terenu WS3
- 5) Przesunięcie skrzyżowania dróg 1KDZ, 2KDL, 18KDD w kierunku drogi 10KDL
- 6) Wprowadzenie minimalnej wysokości zabudowy na MN19 - 4m

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zielen parku ekologicznego
- Teren WS1 i WS3 przeznaczony jest pod tereny wód śródlądowych
- Teren U12 przeznaczony jest pod działalność usługową
- Teren 1KDZ przeznaczony jest pod drogę klasy zbiorczej
- Teren 2KDL przeznaczony jest pod drogę klasy lokalnej
- Teren 14DD i 18KDD przeznaczony jest pod drogę klasy dojazdowej
- Teren MN19 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

ROZSTRZYGNIĘCIE:

- uwzględniona w pkt 6 oraz częściowo w pkt 1 i 3
- nieuwzględniona w pkt 2, 4, 5 oraz częściowo w pkt 1

Uzasadnienie:

- uwzględnia się częściowo uwagę w zakresie wykreślenia z par.35 pkt 3 pdpkt 1 zapisu: "obowiązek odtworzenia dawnej linii brzegowej" poprzez wykreślenie słowa "dawnej" i wprowadzenie zapisu: "obowiązek odtworzenia linii brzegowej",
- uwzględnia się częściowo uwagę w zakresie uwzględnienia wydanych decyzji administracyjnych. W obszarze ZPE1, Studium dopuszcza lokalizację usług w ramach obszaru ZE. Wyznaczono obszar dla lokalizacji zabudowy oraz do tekstu uchwały wprowadzono zapis o możliwości lokalizacji usług,
- nie uwzględnia się uwagi w zakresie uaktualnienie przebiegu linii brzegowej dla działki 2/4 przy ul. Półwiejskiej. Przebieg linii

brzegowej został pokazany na rysunku planu zgodnie z podkładem geodezyjnym pochodzącym z Państwowego Zasobu Geodezyjnego. Aktualizacja treści map geodezyjnych nie jest przedmiotem planu miejscowego. Szczegółowy zakres ustaleń planu miejscowego jednoznacznie określa art. 15 ust 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- nie uwzględnia się uwagi w zakresie przesunięcia drogi 14KDD w kierunku terenu WS3, gdyż wówczas teren 19MN pozostałby terenem bez obsługi komunikacyjnej. Granice terenów mieszkaniowych zostały wyznaczone zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a tym samym nie mogłyby być poszerzone po przesunięciu drogi. Tym samym uwaga o przesunięciu drogi nie znajduje podstaw merytorycznych do jej uwzględnienia.
- nie uwzględnia się uwagi w zakresie przesunięcia skrzyżowania dróg 1KDZ, 2KDL, 18KDD w kierunku drogi 10KDL. Odległości między skrzyżowaniami na drodze klasy zbiorczej, muszą odpowiadać warunkom technicznym dotyczącym odległości między skrzyżowaniami. Przesunięcie drogi spowodowałoby nie dochowanie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
- uwzględnia się uwagę w zakresie wprowadzenia minimalnej wysokości zabudowy na MN19 - 4m, poprzez rezygnację z jej określenia.

Uwaga z dnia 07.04.2010 r. wniesiona przez Przemysława Klimczaka

- dotyczy dz. 2/4 ark. 97 i dz. 1 ark.111

Treść uwagi:

- nie wyraża zgody na zagospodarowanie działek nr 2/4 ark 97 i nr 1 ark. 11 terenem zieleni parku ekologicznego

Przeznaczenie w projekcie planu - j.w.

ROZSTRZYGNIĘCIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie - teren zieleni parku ekologicznego ZPE1na terenie osiedla Kokoszki, został przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dn. 29 października 2008 r. a zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być z nim zgodny. Zgodność tę potwierdza również art. 20 ust.1 ww. ustawy. W Studium dopuszcza się na obszarze głównych ciągów ekologicznych lokalizację nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowanie.

Uwaga z dnia 02.04.2010 r. wniesiona przez Danutę i Zbigniewa

Zakrzewskich

- dotyczy dz. 5 ark. 136

Treść uwagi:

- uwagi do poszerzenia drogi 10KD-L kosztem działki nr 5 ark. 136, prośba o powrót do poprzedniej wersji planu w kwestii rozwiązania drogi

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren 10KDL przeznaczony jest pod drogę klasy lokalnej
- Teren MN14 (działka nr 5) przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną

ROZSTRZYGNIECIE - częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie - uwzględniona częściowo, poprzez zmniejszenie szerokości drogi 10KDL z 15,0 do 12,0m. Natomiast nie uwzględniono, w części dotyczącej powrotu do poprzedniej wersji przebiegu drogi - gdyż symetryczny przebieg pasa drogowego uniemożliwiłby zabudowę działki po przeciwnej stronie drogi z uwagi na jej małe parametry.

Uwaga z dnia 07.04.2010 r. - Krzysztof Klimczak

- dotyczy dz. 6 ark. 110

Treść uwagi:

- brak zgody na zagospodarowanie działki nr 6 ark. 110 terenem zieleni parku ekologicznego

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zielen parku ekologicznego (część dz. 6 ark. 110),
- Teren WS2 przeznaczony jest pod tereny wód śródlądowych (część dz. 6 ark. 110)
- pozostała część działki znajduje się poza obszarem opracowania planu.

ROZSTRZYGNIECIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie - teren zieleni parku ekologicznego ZPE1 na terenie osiedla Kokoszki, został przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dn. 29 października 2008 r. a zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być z nim zgodny. Pozostała część działki znajduje się poza obszarem opracowania planu. W §3 uchwały Nr XXXVIII/382/2005 RMG z dnia 3.06.2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie, zapisano etapowanie uchwalenia planu. Część działki przeznaczona pod tereny wód śródlądowych, o symbolu WS2, znajduje się w obszarze planu - część

A, natomiast część działki przeznaczona w planie pod zieleń parku ekologicznego, o symbolu ZPE1, znajdzie się w obszarze drugiego etapu uchwalenia - część B.

Uwaga z dnia 07.04.2010 r. - Robert i Elżbieta Śledzińscy

- dotyczy dz. 25/8 ark. 110

Treść uwagi:

- nie wyraża zgody na zagospodarowanie działki przy ul. Pustachowskiej 60c terenem zieleni parku ekologicznego

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zieleń parku ekologicznego (część dz. 25/8 ark. 110),
- Teren WS2 przeznaczony jest pod tereny wód śródlądowych (część dz. 25/8 ark. 110)
- pozostała część działki znajduje się poza obszarem opracowania planu.

ROZSTRZYGNIĘCIE - nieuwzględniona

Uzasadnienie -część działki objętej opracowaniem planu, przeznaczona jest w planie pod teren zieleni parku ekologicznego ZPE1, zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie z dn. 29 października 2008 a zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być z nim zgodny. Pozostała część działki leży poza obszarem opracowania planu. W §3 uchwały Nr XXXVIII/382/2005 RMG z dnia 3.06.2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie, zapisano etapowanie uchwalenia planu. Część przedmiotowej działki, która jest objęta opracowaniem planu, znajdzie się w obszarze drugiego etapu uchwalenia - część B.

Uwaga z dnia 07.04.2010 r. wniesiona przez Stefanię Klimczak

- dotyczy dz. 3 ark. 110, dz. 20 ark. 110, dz. 6 ark. 111

Treść uwagi:

- brak zgody na proponowane w planie zagospodarowanie - prośba o przekwalifikowanie działek na funkcje budowlane

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zieleń parku ekologicznego (część działki nr 3 oraz część działki nr 6 ark. 111)
- Tereny MN18 i MN21 przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną (część działki 6 ark. 111)
- Teren ZPE1 przeznaczony jest pod zieleń parku ekologicznego

- (część dz. 3 ark. 110 i część dz. 6 ark. 111),
- Teren 14KD-D przeznaczony jest pod ulicę dojazdową, (część dz. 6 ark. 111),
 - Teren 4KDPJ - przeznaczony jest pod komunikację pieszo - jezdnią (część dz. nr 6 ark. 111)
 - Teren U10 - przeznaczony pod zabudowę usługową (część dz. 6 ark. 111)
 - Teren WS3 - przeznaczony jest pod wody śródlądowe (część dz. 3 ark. 110)
 - Teren WS2 - przeznaczony jest pod wody śródlądowe (część dz. 6 ark. 111)
 - Teren U11 - przeznaczony pod zabudowę usługową (część dz. nr 3 ark. 110 oraz dz. 20 ark. 110)

ROZSTRZYGNIĘCIE - częściowo bezzasadna, nieuwzględniona

Uzasadnienie - uwaga dotyczy części A i jest uwagą bezzasadną w kwestii przeznaczenia działki nr 6 ark. 111 pod zabudowę mieszkaniową, gdyż część tej działki znajduje się na terenach gdzie zaprojektowano już przy drugim wyłożeniu planu, zabudowę mieszkaniową oraz usługową (MN21 i U10). Pozostała część działki zlokalizowana jest na terenie zieleni parku ekologicznego ZPE1 oraz terenie WS2 - wód śródlądowych, które zostały przewidziane pod taką funkcję w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna z dn. 29 października 2008 r. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być z nim zgodny. Część tej działki to również tereny komunikacji, niezbędne dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewidzianych w planie. Ponadto część dz. 3 ark. 110 przeznaczona jest pod tereny wód śródlądowych, osymbolu WS3.

Uwaga nieuwzględniona w kwestii przeznaczenia pozostałej części dz. 3 i dz. 20 ark. 110 na cele mieszkaniowe, gdyż w Studium stanowią one teren łącznika ekologicznego. Zgodnie z ww. Studium dopuszcza się na obszarze głównych ciągów ekologicznych lokalizację nowych obiektów - wyłącznie usługowych oraz parkowanie. W §3 uchwały Nr XXXVIII/382/2005 RMG z dnia 3.06.2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Kokoszki w Gnieźnie, zapisano etapowanie uchwalenia planu. Tereny przedmiotowych działek (część dz. nr 3 ark. 110 oraz dz. nr 20 ark. 110), znajdują się w obszarze drugiego etapu uchwalenia - część B.

§ 3. Projekt miejscowego planu wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 21.12.2011r. do 12.01.2012r., z uwagi na wprowadzenie do projektu miejscowego planu zmian wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego KN.I-5.4131-1-257/11 z dnia 2 sierpnia 2011 r. W ustawowym terminie wpłynęło sześć uwag dotyczących części A planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna: cztery uwagi zostały uwzględnione, a dwie uwagi nie zostały uwzględnione.

1) Uwaga z dnia 25.01.2012r. wniesiona przez Panią Barbarę Dziarską

- dotyczy dz. nr 3/4, AM 137

Treść uwagi:

- prośba o przeznaczenie części przedmiotowej działki na cele budowlane lub usługowe

Przeznaczenie w projekcie planu:

- teren ZL1 przeznaczony jest pod tereny zieleni leśnej
- teren ZP4 przeznaczony jest pod tereny zieleni urządzonej
- teren US4 przeznaczony jest pod tereny usług sportu i rekreacji

ROZSTRZYGNIECIE - uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- uwaga nieuwzględniona: z dz. nr 3/4 AM 137 wydzielono już pas terenu pod tereny usług sportu i rekreacji na obszarze, gdzie nie występował las (w planie - US4) - pozostała część działki jest obecnie zalesiona lub występuje na niej zielenie nieurządzona, ustalone w planie przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami Studium.

2) Uwaga z dnia 09.01.2012 r. wniesiona przez Krzysztofa Klimczaka

Treść uwagi:

- nie wyraża zgody na drogę 14KD-D

Przeznaczenie w projekcie planu:

- Teren 14KD-D przeznaczony jest pod drogę klasy dojazdowej,

ROZSTRZYGNIECIE - uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie - nie uwzględnia się uwagi; droga 14KD-D jest konieczna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, wyznaczonych zgodnie ze Studium.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA GNIEZNA
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do**

zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Kokoszki w Gnieźnie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) przebudowa i modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego i dostosowanie go do ruchu pieszego i rowerowego, stanowiących zadanie własne gminy;
 - 2) budowa nowych dróg, w tym drogi klasy zbiorczej (1KDZ) oraz dróg klasy lokalnej i dojazdowej;
 - 3) budowa ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych;
 - 4) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia;
 - 5) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci elektroenergetycznej, gazowniczej i sieci telefonii stacjonarnej i komórkowej.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.