

Wielk.2013.1859

**UCHWAŁA Nr XXVI/288/2012
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 24 października 2012 r.

**sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Pustachowa II w
Gnieźnie**

(Poznań, dnia 26 lutego 2013 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 i z 2012r. Nr 149, poz. 887 i Nr 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 647), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna" - uchwałą Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r. zmieniona uchwałą Nr LIV/588/2006 z 19 października 2006 r., uchwałą Nr XXVII/320/2008 z 29 października 2008 r., oraz uchwałą Nr XXV/273/2012 z 26 września 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Pustachowa II w Gnieźnie.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: linia kolejowa relacji Gniezno -Września, ul. Południowa, ul. Kokoszek, ul. Ugory, ul. Czeremchowa, ul. Wrzesińska, ul. Leszczynowa, skraj terenów leśnych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Pustachowa II w Gnieźnie" stanowiący część graficzną planu, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia głównych, symetrycznych względem kalenicy połączeń dachowych od 20° do 40°;
- 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; nie dotyczy ona takich części i elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której powinno się znajdować co najmniej 60% długości ściany frontowej budynku;
- 6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, pochylni zewnętrznych, tarasów;
- 8) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym

rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;

- 11) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 12) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie oddziałujące negatywnie na środowisko oraz nie powodujące uciążliwości, o których mowa w pkt. 11;
- 14) zadrzewieniach i zakrzewieniach - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 15) zieleni izolacyjno-krajobrazowej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone o zwartej strukturze albo formowane w kształcie pasów lub szpalerów, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu.

§ 3. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN, 33 MN, 34 MN, 35 MN, 36 MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **23 MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oświaty, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **UO**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U**;

- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **5 U/MN**;
- 6) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1 ZP/U, 2 ZP/U, 3 ZP/U, 4 ZP/U, 5 ZP/U, 6 ZP/U, 7 ZP/U**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1 ZL, 2 ZL**;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami:
- 10) **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z, 1 KD-L, 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L, 5 KD-L, 6 KD-L, 7 KD-L, 9 KD-L, 10 KD-L, 1 KD-D, 2 KD-D, 3 KD-D, 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D, 8 KD-D, 9 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D, 14 KD-D, 15 KD-D, 16 KD-D, 17 KD-D, 18 KD-D, 19 KD-D, 20 KD-D, 21 KD-D, 22 KD-D, 23 KD-D, 24 KD-D, 25 KD-D, 26 KD-D, 27 KD-D, 28 KD-D, 29 KD-D, 30 KD-D, 31 KD-D, 32 KD-D, 33 KD-D, 1 KD-X, 2 KD-X, 3 KD-X, 4 KD-X**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - obiektów elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku symbolami **1 E, 2 E, 3 E, 4 E**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - obiektów kanalizacyjnych, oznaczone na rysunku symbolami **1 K, 2 K, 3 K**.

2. W granicach obszaru planu występują tereny zamknięte, oznaczone na rysunku symbolami **1 TZ, 2 TZ, 3 TZ**, dla których nie określa się przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów i których nie dotyczą ustalenia zawarte w uchwale.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny:
 - a) urządzeń reklamowych w sposób przesłaniający istotne elementy i detale architektoniczne elewacji budynków np. portali i okien, balustrad, gzymsów itp. z zastrzeżeniem § 8 ust. 5 i §11 ust. 2

pkt 4;

- b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy oraz obiektów tymczasowych handlu sezonowego,
- c) stacji transformatorowych, węzłów i stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, urządzeń telekomunikacyjnych itp. urządzeń technicznych, w formie wolno stojących obiektów budowlanych we frontowej części działki z uwzględnieniem § 18 i § 19.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć oraz instalacji dotyczących inwestycji celu publicznego;
- 2) ochrona powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochrona wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zachowanie istniejących zbiorników wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z uwzględnieniem ochrony interesu osób trzecich;
- 7) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby, ziemi lub środowiska gruntowo-wodnego albo zmiany naturalnego ukształtowania i naturalnego spływu wód powierzchniowych;
- 8) gromadzenie, segregacja i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w mieście i przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach, oznaczonych na rysunku symbolami **1 MN-22 MN, 24 MN-34 MN,**
 - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowych, na terenach, oznaczonych na rysunku symbolami **23 MN/U i 5 U/MN,**

- c) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UO**,
- d) rekreacyjno-wypoczynkowych oznaczonych na rysunku symbolami **1 ZP/U -7 ZP/U** i **ZP**;
- 10) zachowanie i adaptacja w zagospodarowaniu istniejących wartościowych zadrzewień;
- 11) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości minimum 3 m na terenach **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U/MN** i **UO** od strony terenów mieszkaniowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji na terenach **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U/MN** i **23 MN/U** wyłącznie usług nieuciążliwych oraz nie generujących intensywnego ruchu samochodowego;
- 13) uciążliwość funkcjonowania obiektów oraz instalacji na terenach **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U/MN** i **23 MN/U** nie może wykraczać poza granice działek, na których jest prowadzona działalność usługowa;
- 14) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 15) uwzględnienie w projektowaniu nasadzeń drzew i krzewów gatunków zimozielonych i akceptujących warunki środowiska.

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

- 1) dla archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji obowiązek prowadzenia badań archeologicznych;
- 2) obowiązek uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **ZP, UO, ZP/U, KD-Z, KD-L, KD-D** i **KD-X**, obiektów małej architektury, wykonanych z drewna, cegły lub kamienia, nie ograniczających swobody ruchu pieszych i pojazdów oraz nie kolidujących z siecią infrastruktury technicznej;
- 3) kształtowanie bezpiecznej przestrzeni z zachowaniem dostępności wizualnej, właściwego oświetlenia terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulic.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

oznaczonych na rysunku symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN, 33 MN, 34 MN, 35 MN, 36 MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie:
 - a) wolno stojącym na terenach **1 MN, 2 MN, 4 MN, 5 MN, 11 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 18 MN, 19 MN, 21 MN, 22 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN, 34 MN, 35 MN, 36 MN,**
 - b) wolnostojącym lub bliźniaczym na terenach **3 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 12 MN, 17 MN, 20 MN, 33 MN;**
- 3) lokalizację na działce jednego budynku lub segmentu mieszkalnego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynku mieszkalnego:
 - a) w przypadku dachu stromego - nie więcej niż 9,5 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 8 m;
- 7) stosowanie jednakowych dachów stromych albo płaskich dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 8) wysokość budynku garażowego albo gospodarczego - nie więcej niż 5 m;
- 9) w przypadku dachu stromego pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym; szerokość elementów zmieniających powierzchnię połaci dachu, z wyjątkiem kominów - nie więcej niż 50% długości połaci, na której je umieszczono;
- 10) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony terenów dróg publicznych dojazdów i dojeżdżających oraz terenów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnąciami lub żywopłotem, z zastrzeżeniem lit. c
 - b) pozostałych - nie więcej niż 1,80 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości do 2,0 m na granicy z terenami **2 KD-Z i 3 KD-Z;**

- 11) szerokość frontu działki dla:
 - a) zabudowy bliźniaczej - nie mniej niż 14 m;
 - b) zabudowy wolnostojącej - nie mniej niż 20 m;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dla działek narożnych z drogi o niższej klasie;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 23 pkt 8.
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
 - 2) usytuowanie ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
 - 3) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów, zgodnie z przepisami odrębnymi, o powierzchni łącznej do 2 m²;
 - 4) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) na terenach **11 MN** i **36 MN**:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej bez prawa jej rozbudowy,
 - b) lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, na cele usług nieuciążliwych i handlu detalicznego;
 - 6) na terenie **14 MN**, od strony ulicy Czeremchowej tj. od strony terenu **2 KD-L**, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, stanowiących nie więcej jak 50% powierzchni działki;
 - 7) podział na działki dla lokalizacji zabudowy w układzie wolno stojącym o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) na terenach **7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 30 MN, 31 MN** - 600 m²,
 - b) na terenach **3 MN, 4 MN, 6 MN, 15 MN, 16 MN, 19 MN** - 800 m²,
 - c) na terenach **1 MN, 2 MN, 5 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 17 MN, 18 MN, 20 MN, 22 MN, 33 MN** - 1000 m²;
 - 8) podział na działki dla lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym o powierzchni nie mniejszej niż 400 m².
 3. Na terenach **11 MN, 21 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN, 32 MN, 34 MN, 35 MN, 36 MN** - ustala się zakaz

wydzielania nowych działek.

4. Zasady podziału na działki, o których mowa w ust. 2 pkt. 7 i 8 i ust. 3 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, oraz wydzielenia działki służącej wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej, dopuszczonej na terenie **33 MN**, dostępnej od strony terenu **3 KD-X**, z zastrzeżeniem, że pozostałe, powstałe w wyniku tego podziału i połączenia działki muszą umożliwiać lokalizację zabudowy z zachowaniem zasad i parametrów zagospodarowania określonych w ust. 1 oraz spełniać zasady i warunki określone w ust. 2 pkt. 7 i 8.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych za wyjątkiem działek od strony dróg oznaczonych symbolami **2 KD-Z**, **3 KD-Z** na terenach **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **20 MN**, **32 MN** o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości górnej krawędzi nie wyższej niż 5 m.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **23 MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zabudowy usługowej;
- 3) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo gospodarczego;
- 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:
 - a) w przypadku dachu stromego - nie więcej niż 9,5 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 8 m;
- 7) dachy strome lub płaskie, przy czym stosowanie jednakowych dachów dla zabudowy na działce;
- 8) wysokość budynku garażowego albo gospodarczego - nie więcej niż 5 m;

- 9) w przypadku dachu stromego pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym; szerokość elementów zmieniających powierzchnię połaci dachu, z wyjątkiem kominów - nie więcej niż 50% długości połaci, na której je umieszczono;
- 10) wysokość ogrodzenia:
- a) od strony terenów dróg publicznych dojazdów i dojeżdż - nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnąciami lub żywopłotem, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) pozostałych - nie więcej niż 1,80 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości do 2,0 m od strony ul. Wrzesińskiej;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych **6 KD-L, 22 KD-D, 23 KD-D, 24 KD-D** oraz **29 KD-D**, przy czym dla działek narożnych z drogi o niższej klasie, z uwzględnieniem pkt 12;
- 12) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ul. Wrzesińskiej - poza granicami planu;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 23 pkt 8.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;
 - 2) usytuowanie ścian budynku garażu albo budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
 - 3) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów, zgodnie z przepisami odrębnymi, o powierzchni łącznej do 2 m²;
 - 4) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi; o powierzchni łącznej do 2 m²
 - 5) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz lokalizację nowych, z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 15, pod warunkiem zabezpieczenia przed uciążliwościami wywołanymi ruchem drogowym;
 - 6) lokalizację przegród przeciwhałasowych;
 - 7) lokalizację urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości górnej krawędzi nie wyższej niż 5 m.
3. Ustala się zakaz wydzielania nowych działek.
4. Zakaz wydzielania nowych działek, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz

wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że pozostałe, powstałe w wyniku tego podziału i połączenia działki muszą umożliwiać lokalizację zabudowy z zachowaniem zasad i parametrów zagospodarowania określonych w ust. 1.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy usługowej oświaty, sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **UO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 35% powierzchni działki;
- 5) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m;
- 6) dachy strome lub płaskie, przy czym stosowanie jednakowej formy dachów na całym terenie z preferencją dachów płaskich;
- 7) w przypadku dachu stromego pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym; szerokość elementów zmieniających powierzchnię połaci dachu, z wyjątkiem kominów - nie więcej niż 50% długości połaci, na której je umieszczono;
- 8) lokalizacja akcentu urbanistycznego w miejscu oznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku, zintegrowanego z bryłą budynku w postaci: świetlika, wyniesienia, zastosowania odmiennego materiału, zróżnicowania elewacji itp; wysokość nie może przekraczać 15 m, a powierzchnia w rzucie poziomym 350 m²;
- 9) lokalizacja obiektów małej architektury, placu zabaw, boisk, bieżni, kortów tenisowych i innych plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 10) ogrodzenia ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,5 m;
- 11) obsługa komunikacyjna z terenów **3 KD-L** i **20 KD-D**;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 23 pkt 8.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdż;
- 2) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m².

§ 11. 1. Na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **5 U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m²; z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym;
 - 3) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego, albo mieszkalno-usługowego albo mieszkalnego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
 - 4) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki;
 - 6) wysokość budynku usługowego, mieszkalno-usługowego lub mieszkalnego:
 - a) w przypadku dachu stromego - nie więcej niż 9,5 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 8 m;
 - 7) wysokość budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego - nie więcej niż 5 m;
 - 8) dachy strome lub płaskie, przy czym stosowanie jednakowej formy dachów w obrębie działki; w przypadku dachu stromego pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówko-podobnym; szerokość elementów zmieniających powierzchnię połaci dachu, z wyjątkiem kominów - nie więcej niż 50% długości połaci, na której je umieszczono;
 - 9) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony terenów dróg publicznych dojazdów- nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem,
 - b) pozostałych - nie więcej niż 1,80 m,
 - 10) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych **2 KD-L i 20 KD-D**;
 - 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 23, pkt 8 i 9.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
 - 2) usytuowanie ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego

albo gospodarczo-garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

- 3) umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów, o powierzchni łącznej do 2 m²;
- 4) lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie od strony dróg publicznych o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości górnej krawędzi nie wyższej niż 5 m;
- 5) umieszczenie na ogrodzeniu działek od strony terenów dróg publicznych szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m²;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz wydzielania nowych działek.

4. Zakaz wydzielania nowych działek, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że pozostałe, powstałe w wyniku tego podziału i połączenia działki muszą umożliwiać lokalizację zabudowy z zachowaniem zasad i parametrów zagospodarowania określonych w ust. 1.

§ 12. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów dla prowadzenia usług wyłącznie nieuciążliwych, z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 600 m²;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem, przy czym dla terenów **3 U** i **4 U** lokalizacja nowych budynków w odległości nie mniejszej niż 30 m od krawędzi drogi krajowej - ul. Wrzesińskiej, poza obszarem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- 5) wysokość budynku - nie więcej niż 10 m;
- 6) dachy strome lub płaskie, przy czym stosowanie jednakowej formy dachów w obrębie działki;
- 7) lokalizacja akcentu urbanistycznego na terenach **1 U** i **2 U** w miejscu oznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku, zintegrowanego z bryłą budynku w postaci: świetlika, wyniesienia, zastosowania odmiennego materiału, zróżnicowania elewacji itp; o wysokości nie przekraczającej 12 m, a powierzchni w rzucie

poziomym nie większej niż 350 m²;

8) wysokość ogrodzenia:

a) działek od strony terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe, uzupełnione pnączami lub żywopłotem z zastrzeżeniem lit. c,

b) pozostałych - nie więcej niż 2 m,

c) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości 2,0 m na terenach **3U** i **4U** od strony ul. Wrzesińskiej;

10) obsługa komunikacyjna terenu:

a) **1 U** z terenów **4 KD-L**, **10 KD-D**, **12 KD-D**;

b) **2 U** z terenu **18 KD-D**;

c) **3 U** z terenów **2 KD-Z**, **9 KD-L**, **10 KD-L**,

d) **4 U** z terenu **6 KD-L**;

11) dla terenów **3 U** i **4 U** zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ul. Wrzesińskiej - poza granicami planu;

12) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 23 pkt 8 i 9.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;

2) dojazdów i dojść;

3) sieci infrastruktury technicznej;

4) na terenach **3 U** i **4 U** lokalizację przegród przeciwhałasowych;

5) pojemników na selektywną zbiórkę odpadów.

3. Na terenie **3 U**, dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów magazynowych;

2) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, pod warunkiem zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu pochodzącego ze źródeł zewnętrznych, w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

4. Dopuszczenie wydzielenia działek nie mniejszych niż 3000 m².

§ 13. 1. Na terenach zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1 ZP/U**, **2 ZP/U**, **3 ZP/U**, **4 ZP/U**, **5 ZP/U**, **6 ZP/U**, **7 ZP/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zielen parkowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe, place zabaw, boiska, plenerowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, ścieżki pieszkie i rowerowe, dojazdy do obiektów,

obiekty małej architektury, obiekty sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 10 oraz ust. 2 pkt 1 i 2;

- 3) na terenach **6ZP/U** oraz **3 ZP/U**, na terenie działki nr 1 ark. 112 dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi pasażerów komunikacji zbiorowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 5) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy -12 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich albo stromych;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych;
- 10) sytuowanie stanowisk postojowych zgodnie z § 23pkt 8.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez zmiany obrysu ścian zewnętrznych;
- 2) lokalizację lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;
- 3) umieszczenie od strony terenów dróg publicznych szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 4) podział terenów na działki nie mniejsze niż 2000 m²;
- 5) wydzielenie działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi oraz wydzielenie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) urządzenie zielenią trawiastą z lokalizacją zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zagospodarowanie terenu w powiązaniu funkcjonalnym z zagospodarowaniem terenu **UO**;
- 3) urządzenie miejsc zabaw dla dzieci;
- 4) zakaz lokalizacji zjazdów dla samochodów;
- 5) zachowanie istniejących zbiorników wodnych;
- 6) dopuszczenie usytuowania dróg dla ruchu pieszego i rowerowego.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) pozostawienie na całości lub części terenu zieleni naturalnej, tj. niekultywowanych drzew, krzewów, ziołorośli i traworośli;
- 2) lokalizację plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 24;
- 4) przyłączenie części terenu w pasie o szerokości nie więcej niż 10 m

jako przedłużenie działek nr: 82, 83, 84, ark. 113, obręb Gniezno, na terenie **21 MN** graniczących z terenem **ZP**.

§ 15. 1. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1 ZL, 2 ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - 2) realizację w porozumieniu z właścicielem lasu, takich budowli i urządzeń jak:
 - a) dukty leśne przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - b) drogi techniczne dla służb leśnych,
 - c) mostki i estakady związane z obiektami, o których mowa w pkt a-b,
 - d) urządzenie melioracji wodnych,
 - e) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację w miejscach polan wypoczynkowych, placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) Obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych

§ 16. 1. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z, 1 KD-L, 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L, 5 KD-L, 6 KD-L, 7 KD-L, 9 KD-L, 10 KD-L, 1 KD-D, 2 KD-D, 3 KD-D, 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D, 8 KD-D, 9 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D, 14 KD-D, 15 KD-D, 16 KD-D, 17 KD-D, 18 KD-D, 19 KD-D, 20 KD-D, 21 KD-D, 22 KD-D, 23 KD-D, 24 KD-D, 25 KD-D, 26 KD-D, 27 KD-D, 28 KD-D, 29 KD-D, 30 KD-D, 31 KD-D, 32 KD-D, 33 KD-D, 1 KD-X, 2 KD-X, 3 KD-X, 4 KD-X** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) klasę zbiorczą dla dróg sytuowanych na terenach **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z**;
- 2) klasę lokalną dla dróg sytuowanych na terenach **1 KD-L, 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L, 5 KD-L, 6 KD-L, 7 KD-L, 9 KD-L, 10 KD-L**;
- 3) klasę dojazdową dla dróg sytuowanych na terenach **1 KD-D, 2 KD-D, 3 KD-D, 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D, 8 KD-D, 9 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D, 14 KD-D, 15**

KD-D, 16 KD-D, 17 KD-D, 18 KD-D, 19 KD-D, 20 KD-D, 21 KD-D, 22 KD-D, 23 KD-D, 24 KD-D, 25 KD-D, 26 KD-D, 27 KD-D, 28 KD-D, 29 KD-D, 30 KD-D, 31 KD-D, 32 KD-D, 33 KD-D, 1 KD-X, 2 KD-X, 3 KD-X, 4 KD-X;

- 4) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających od 14 m do 30 m dla dróg klasy zbiorczej, od 12 m do 20 m dla dróg klasy lokalnej, od 3 m do 15 m dla dróg klasy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem;
 - 5) sytuowanie na terenach **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z** jezdni, ścieżek rowerowych i chodników,
 - 6) sytuowanie na terenach **1 KD-L, 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L, 5 KD-L, 6 KD-L, 7 KD-L, 9 KD-L, 10 KD-L** jezdni i chodników,
 - 7) sytuowanie na terenach **1KD-D - 33KD-D** jezdni i chodników lub pieszo-jezdni,
 - 8) sytuowanie na terenach **1 KD-X, 2 KD-X, 3 KD-X, 4 KD-X** drogi dla ruchu pieszego i rowerowego,
 - 9) sytuowanie na skrzyżowaniu się dróg **1 KD-Z - 2 KD-Z - 3 KD-Z** oraz **3 KD-Z - 4 KD-Z - 7 KD-L - 2 KD-D** skrzyżowania typu rondo;
 - 10) zakaz sytuowania na terenach **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z** przyulicznych stanowisk postojowych;
 - 11) sytuowanie na terenach **2 KD-D, 28 KD-D, 29 KD-D** placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy;
 - 12) sytuowanie zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) sytuowanie na terenach **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z** przystanków autobusowych w formie zatok w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji publicznej;
 - 14) zastosowanie na terenach **1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-Z, 4 KD-Z** środków technologicznych, technicznych i organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu do wartości co najmniej dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
- 1) sytuowanie na skrzyżowaniu się dróg **5 KD-L - 5 KD-D - 7 KD-D, 7 KD-D - 8 KD-D - 9 KD-D, 3 KD-L - 13 KD-D, 1 KD-L - 5 KD-L, 6 KD-L - 21 KD-D** skrzyżowania typu mini rondo.
 - 2) stosowanie na terenach **1 KD-D - 33 KD-D** rozwiązań typu strefa zamieszkania, w szczególności załamania osi jezdni lub pieszo-jezdni, przesunięcia wlotów na skrzyżowaniach, wyniesienia skrzyżowań.

§ 17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku

symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni lub stosowanie rozwiązań typu strefa zamieszkania;
- 2) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
- 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 10 m zgodnie z rysunkiem.

§ 18. Na terenach obiektów elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1 E, 2 E, 3 E, 4 E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja stacji transformatorowej SN/nn;
- 2) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących stacji;
- 3) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 5) linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy frontowej działki od strony drogi publicznej;
- 6) dach dowolny;
- 7) sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania zielenią;
- 9) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 19. Na terenach obiektów kanalizacyjnych, oznaczonych na rysunku symbolami **1 K, 2 K, 3 K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budowli oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie przepompowni ścieków komunalnych;
- 2) sytuowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku przepompowni naziemnej:
 - a) wysokość nie większa niż 2,5 m;
 - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35% powierzchni działki;
 - c) linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy frontowej działki od strony drogi publicznej;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią.

§ 20. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 21. W planie nie określa się:

- 1) terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru szczególnej ochrony wód powierzchniowych - zlewni chronionej rzeki Wełny oraz znacznych zasobów wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego poprzez:
 - a) zakaz zrzutu ścieków do gruntu,
 - b) zakaz składowania odpadów,
 - c) zagospodarowanie zielenią powierzchni biologicznie czynnych na poszczególnych działkach;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **1 ZL, 2 ZL, ZP**;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegów i obszarów oddziaływania sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejącej sieci melioracyjnej, w przypadku jej naruszenia - odtworzenie przeciętych ciągów drenarskich, ich odbudowy lub przebudowy w sposób gwarantujący ich dalszą eksploatację, w uzgodnieniu z właściwym terenowo organem administracji rządowej i samorządowej;
- 5) nakaz wykonania badań geotechnicznych określających nośność gruntów i warunki fundamentowania przy posadawianiu budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) do czasu realizacji drogi **2 KD-Z** zachowanie skrzyżowania drogi **10 KD-L** z ul. Wrzesińską - poza granicami planu.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem pkt 3;

- 3) brak połączenia jezdni na terenie **10 KD-L** z jezdnią ul. Wrzesińskiej - poza granicami planu, z zastrzeżeniem § 22 pkt 6;
- 4) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) stosowanie parametrów jezdni chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sytuowanie ścieżek rowerowych jako ciągi wydzielone od chodników z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych;
- 7) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z konieczności oświetlenia terenów komunikacji;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 3 stanowiska na każdą działkę w zabudowie jednorodzinnej, w przypadku przeznaczenia lokalu użytkowego na funkcję usługową,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych z wyłączeniem usług oświaty,
 - d) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w usługach oświaty,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każdym 10 korzystających z terenów sportu i rekreacji, przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt lub za zgodą jej użytkownika - na działce sąsiedniej.
- 9) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów;
- 10) dopuszczenie zachowania istniejących i lokalizacji planowanych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 24.

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłej zgodnie z ustaleniami planu i

- przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
 - 6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej; z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 8) zagospodarowanie czystych wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki, z dopuszczeniem ich retencjonowania lub wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych;
 - 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
 - 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
 - 12) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 13) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach komunikacji;
 - 14) dopuszczenie podłączenia do sieci telekomunikacyjnej;
 - 15) lokalizację urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) dopuszczenie stosowania w celu zużycia na potrzeby własne, w indywidualnych systemach grzewczych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, energii pochodzącej od promieniowania słonecznego oraz od ciepła skumulowanego pod powierzchnią ziemi.

§ 25. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 26. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OSIEDLU PUSTACHOWA II W GNIEŹNIE

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OSIEDLU PUSTACHOWA II W GNIEŹNIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 647) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.11.2008r. do 10.12.2008 r. W ustawowym terminie wpłynęło piętnaście uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna i ostatecznie: 1 uwaga została uwzględniona, 10 uwag uwzględniono częściowo i 4 nieuwzględniono.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie określonym w § 1:

1. Uwaga wniesiona przez: Bogumiłę Czechowicz i Franciszka Sikorskiego

Treść uwagi:

1. Przeznaczenie pod budowę domków jednorodzinnych nieruchomości nr 4, przy ulicy Wrzesińskiej
2. Przeznaczenie pod budowę domków jednorodzinnych nieruchomości 1/1 przy ul. Półwiejskiej
3. Przeznaczenie pod budowę domków jednorodzinnych nieruchomości 63 i 64 przy ul. Traugutta

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) Konieczność wyznaczenia drogi publicznej 3KD-Z klasy zbiorczej, pozostały teren z działki nr 4 "dołączono" do terenów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (32MN i 23 MN), drogę 28KD-D i teren zabudowy usługowej 3U, z uwagi na klasę drogi 3KD-Z nie było możliwości przeznaczenia południowej części działki nr 4 na zabudowę mieszkaniową, bowiem obsługa komunikacyjna musiałaby odbywać się od drogi klasy zbiorczej, a byłoby to niezgodne z przepisami § 9 ust.1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zmianami),

ad 2) nie dotyczy obszaru planu Pustachowa II,

ad 3) nie dotyczy obszaru planu Pustachowa II

2. Uwaga wniesiona przez: Małgorzatę Kazimierzowską

Treść uwagi:

1. Przeznaczenie terenu 23MN na cele mieszkaniowo-usługowe
2. Ustalenie powierzchni zabudowy do 75% powierzchni działki - w tym budynki utwardzone place
3. Ustalenie powierzchni zieleni nie mniej niż 25 % powierzchni działki,
4. Wykreślenie zakazu umieszczania reklam, określenie pozostałych warunków zabudowy jak dla terenu 4U,
5. Określenie pozostałych warunków zabudowy jak dla terenu 4U

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

- nieuwzględniona w pkt: 1, 2 i 5

- uwzględniona w pkt: 3 i 4

Uzasadnienie:

ad 1) uwaga uwzględniona częściowo - dopisano ustalenie o dopuszczeniu zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz lokalizacji nowych, z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w strefie od 25 do 70 m od krawędzi drogi krajowej z uwagi na ograniczone możliwości zachowania odpowiedniego komfortu akustycznego od drogi krajowej i wymagania GDDKiA, co do lokalizacji budynków,

ad 2) Ustalenie planu dotyczące powierzchni zabudowy dotyczy tylko budynków, a nie utwardzonych placów, z tego powodu powierzchnia zabudowy zostanie ustalona na 50% powierzchni działki,

ad 5) częściowo, tylko w zakresie dopuszczenia usług w strefie do 70 m od krawędzi drogi krajowej.

3. Uwaga wniesiona przez: F.H. Roman Przyborski

Treść uwagi:

1. Przeznaczenie terenu 23MN na cele mieszkaniowo-usługowe,

2. Ustalenie powierzchni zabudowy do 75% powierzchni działki - w tym budynki utwardzone place,
3. Ustalenie powierzchni zieleni nie mniej niż 25 % powierzchni działki,
4. Wykreślenie zakazu umieszczania reklam,
5. Określenie pozostałych warunków zabudowy jak dla terenu 4U.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

- nieuwzględniona w pkt: 1, 2 i 5
- uwzględniona w pkt: 3 i 4

Uzasadnienie:

ad 1) uwaga uwzględniona częściowo - dopisano ustalenie o dopuszczeniu zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz lokalizacji nowych, z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w strefie od 25 do 70 m od krawędzi drogi krajowej z uwagi na ograniczone możliwości zachowania odpowiedniego komfortu akustycznego od drogi krajowej i wymagania GDDKiA, co do lokalizacji budynków,

ad 2) Ustalenie planu dotyczące powierzchni zabudowy dotyczy tylko budynków, a nie utwardzonych placów, z tego powodu powierzchnia zabudowy zostanie ustalona na 50% powierzchni działki,

ad 5) uwaga uwzględniona częściowo - tylko w zakresie dopuszczenia usług w strefie do 70 m od krawędzi drogi krajowej.

4. Uwaga wniesiona przez: Henryka Leśnego

Treść uwagi:

Wniosek o zmianę §11 ust. 2 pkt 3

1. Przepis ten w pierwszym zadaniu zawiera omyłkę pisarską polegającą na dwukrotnym podaniu nazwy 1ZP/U. Z kolei w poszczególnych jego punktach odróżnia się oznaczenie symbolami 1ZP/U i 2ZP/U.
2. Dla obszaru stanowiącego obecnie gospodarstwo rolne, określonego jako obszar 2ZP/U dopuszcza się podział o powierzchni nie mniejszej niż 5.000 m². Żaden przepis prawa nie wymusza określenia takiej powierzchni. Określenie tak dużej minimalnej powierzchni przyszłego podziału jest decyzją planistyczną Miasta Gniezna. Powoduje ona, iż faktycznie nie będzie można dokonać podziału, a przez to zagospodarować terenu oznaczonego symbolem 2ZP/U. W rejonie Gniezna nie występują bowiem usługodawcy, którzy zgłaszałiby tak duże zapotrzebowanie na grunt pod działalność usługową. Poza tym w kontekście przewidzianych w projekcie rodzajów działalności

możliwych w przyszłości do wykonywania na tym obszarze, trudno sobie wyobrazić usługodawcę, który byłby zainteresowany powierzchnią gruntu o minimalnej wielkości 5.000 m²

3. Zmiana § 11 ust. 2 pkt 2 poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami nieuciążliwymi. Zapis taki będzie zgodny z zapisami Studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru oraz faktyczną zabudową przestrzenną. Na stronie nr 66 studium przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gnieźnie z 19.10.2006r. nr LIV/588/2006 wskazano następujące przeznaczenie: "Oznaczenie UZE, PZE i MZE zastosowano w odniesieniu do istniejących terenów usług, przemysłu i urządzeń komunalnych oraz zabudowy mieszkaniowej, które położone są w obrębie chronionych systemów dolinnych". W tym miejscu wskazać należy, iż na obszarze 2ZP/U, którego dotyczy mój wniosek, nie występuje w ogóle obszar, na którym świadczone byłyby obecnie jakiejkolwiek usługi, czy też przemysł. Jest to obszar na którym prowadzone było gospodarstwo rolne wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową. Stąd też w oparciu o w/w zapisy studium zagospodarowania dopuszczalne jest wprowadzenie na obszarze oznaczonym kodem 2ZP/U, nieintensywnej zabudowy mieszkaniowej połączonej nieuciążliwymi usługami. Poza tym dopuszczenie zabudowy usługowej nie znajduje również uzasadnienia gospodarczego. Zazwyczaj bowiem właściciele zakładów usługowych poszukują terenów na których będą mogli zamieszkać w bezpośrednim sąsiedztwie należących do nich zakładów, aby móc w ten sposób zapewnić ich bezpieczeństwo. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej nie stanowi żadnego zagrożenia dla planowanej działalności usługowej oraz dla otoczenia obszaru 2ZP/U. O faktycznej możliwości wybudowania jakiegokolwiek budynku mieszkaniowego w sąsiedztwie np. zakładu usługowego będą decydowały normy techniczne w budownictwie. Plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza jedynie kierunek zabudowy przestrzennej, a nie lokalizację konkretnych obiektów budowlanych. Poza tym dopuszczenie jedynie zabudowy usługowej, przy podstawowej kwalifikacji zabudowa w zieleni stanowi w mojej ocenie nadużycie władztwa planistycznego Miasta Gniezna. W §11 projektu planu wskazano na podstawowe przeznaczenie - zieleni parkowa (§11 ust. 1 pkt 1). Taki zapis planu stanowi

realizację zadania własnego obowiązkowego Miasta Gniezna na gruncie prywatnym, bez wyznaczenia w projekcie planu obszaru przestrzeni publicznej. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 10 i 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), do zadań własnych gminy należą zadania zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych oraz zieleni gminnej i zadrzewień. Dlatego wnoszę o zmianę § 11 ust. 2 pkt 2 i 3 przedstawionego projektu uchwaływ sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Pustachowa II w Gnieźnie, poprzez dopuszczenie podziału terenu na działki nie mniejsze niż 2.500 m² oraz dopuszczenie jakiejkolwiek możliwości zabudowy mieszkaniowej. Ponadto podkreśla się niekonsekwencje projektu planu. Na obszarze, stanowiącym peryferia miasta, przyjęto wymóg podziału na działki o minimalnej powierzchni 5.000 m². Z kolei na obszarze określonym 4U przylegającym do ulicy Wrzesińskiej dopuszczono możliwość podziału na działki o minimalnej powierzchni 3000 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

- nieuwzględniona w pkt: 3
- uwzględniona w pkt: 1, 2, 4 i 5

Uzasadnienie:

ad 3) uwaga uwzględniona w części - plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ponadto wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ze względu na konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5. Uwaga wniesiona przez: Andrzeja Weydmanna i Krzysztofa Weydmanna

Treść uwagi:

Prośba o zmianę treści uchwały dotycząca działek nr 1/8 i 4, które są objęte terenem o symbolu 5ZP/U dla umożliwienia budowy budynków o charakterze usługowymz dopuszczeniem lokalizacji domu mieszkalnego.

Na terenie działek 1/8 i 4 istniało gospodarstwo rolne z zabudowaniami. Wynika z tego, że teren mimo trudnego

ukształtowania terenu nadaje się do zabudowy. Na dowód, że taka zabudowa istniała - mapa geodezyjna z pokazaną zabudową.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części - wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i dopuszczeniu lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²; ze względu na konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6. Uwaga wniesiona przez: Anetę Burdzińską

Treść uwagi:

1. Brak zgody na zaproponowany podział działek 1/6 arkusz mapy 114, Gnieznoul. Leszczynowa pow.1,41,55 ha oraz działka nr 1 arkusz mapy 112 pow. 2.21.90 ha, Brak zgody na podział działki nr 1 arkusz mapy 112 ul. Pustachowska o obszarze 2.21.90 ha została tak podzielona tj. część na 5 działek budowlanych, część na drogę szerokości 20 m, a pozostałe na cele usługowe z przewagą zieleni. Jak można wydzielić przy samym lesie pas zieleni. Sam las stanowi znaczną część zieleni. Pytanie kto kupi działki, które będą graniczyć z częścią usługową, nie wiadomo jaką? Wniosek z tego nasuwa się prosty, że z 2.21 ha miasto wyznacza tylko 0,5 hana zabudowę, a resztę na co? Taki podział jest krzywdzący dla właścicieli, znacznie obniża to wartość tej ziemi, które przeszła z dziadków, którzy tam włożyli własny trud i ciężka praca. Ten sam problem dotyczy drogi. Doskonale wiemy, że droga nigdy tam nie będzie przebiegać. Droga ta była wyznaczona 30 lat temu miała dotyczyć "Osiedla Kokoszki", które nigdy nie powstało i nie powstanie, o czym wszystkim jest wiadomo. Zabiera się nam połowę ziemi na coś co nigdy nie będzie zrealizowane. Wszyscy mieszkańcy Gniezna wiedzą, że obwodnica została wyznaczona w innym miejscu i droga tam nigdy nie powstanie.
2. Na tej części ziemi ma być postawiony słup wysokiego napięcia - brak na to zgody właścicieli nieruchomości.
3. Jeżeli tej drugiej części za drogą na można wydzielić w całości na zabudowę prosimy o zmianę (zapisu w projekcie planu) z terenu zieleni urządzonejz dopuszczeniem zabudowy usługowej na dopuszczenie zabudowy mieszkaniowejw ramach usług.

Działka 1/6 arkusz mapy 114 ul. Leszczynowa o po w. 1,41 ha została przeznaczona w całości na cele usługowe z przewagą zieleni. Zastanawiamy się nad tym podziałem nie uzasadnionym. Dlaczego od strony ul. Wrześcińskiej, powstały osiedla domków jednorodzinnych, które też graniczą z lasem, są w ten sam sposób usytuowane jak nasza działka. Pytanie, dlaczego tam właściciele nie borykali się z takimi problemami jak my i otrzymali zgodę na zabudowę domków jednorodzinnych. Pragniemy zaznaczyć, że działka nasza nie ma nic wspólnego z lasem. Wiadomym jest, że działka ta graniczy z lasem droga i jeżeli nie była uprawiana przez 15 lat porośla samosiejkami, a nie drzewami wartościowymi, które stanowią straty dla miasta. Dlatego też prosimy o zmianę (zapisu w projekcie planu) z terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej na dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w ramach usług.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) Podział nieruchomości wynika z ustalonego w planie przeznaczenia terenu.

Dla nieruchomości będącej przedmiotem uwagi przypisane zostało przeznaczenie zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga publiczna klasy zbiorczej (realizacja celu publicznego) oraz tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Natomiast w planie dopuszczony jest podział na działki budowlane tylko o określonych parametrach. Na rysunku podział na działki jest tylko propozycją (nie jest to ustalenie obligatoryjne, natomiast w § 8 ust. 2 pkt 5 lit. b - określono wielkość nowych działek na nie mniejszą niż 800 m², a w przypadku lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym - 400 m²).

Po uchwaleniu planu, w sytuacji gdy nie będzie można korzystać dopuszczony jest z nieruchomości w sposób dotychczasowy, właściciele będą mogli skorzystać z zapisu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ad 2) Lokalizacja stacji uwarunkowana jest przewidywanym przyszłym zagospodarowaniem i racjonalnością obsługi.

ad 3) Uwaga uwzględniona w części - wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu na terenie 3ZP/U lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²; ze względu na

konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

7. Uwaga wniesiona przez: Joannę i Kazimierza Goskę

Treść uwagi:

Zachowanie statusu działek rzemieślniczo-handlowych

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona częściowo. Nie znajduje uzasadnienia przeznaczenia działki nr 89 położonej na terenie zespołu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (11MN) na funkcje rzemieślniczo-handlowe, w planie natomiast wprowadzi się zapiso dopuszczeniu lokalu użytkowego w budynku jednorodzinnym (o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku) na cele usług nieuciążliwych i handlu detalicznego oraz zachowaniu istniejącej zabudowy usługowej.

8. Uwaga wniesiona przez: Leszka Krajkę

Treść uwagi:

1. Wniosek o zmianę §11 ust. 2 pkt 3. Przepis ten przewiduje, iż dla obszaru dz. 13 i 15, znajdującego się w obszarze 2ZP/U dopuszcza się podział o powierzchni nie mniejszej niż 5.000 m². Tymczasem grunt ten został już podzielony przez mniena działki o powierzchni 1.000 m². Żaden przepis prawa nie wymusza określenia tak dużej powierzchni. Określenie takiej powierzchni podziału jest wyłącznie decyzją planistyczną Miasta Gniezna. Powoduje ona, iż faktycznie nie będzie można zagospodarować terenu oznaczonego symbolem 2ZP/U. W rejonie Gniezna nie występują bowiem usługodawcy, którzy zgłaszałiby zapotrzebowanie na tak duże grunty pod działalność usługową, zwłaszcza na obrzeżach miasta. Poza tymw kontekście przewidzianych w projekcie rodzajów działalności możliwychw przyszłości do wykonywania na tym obszarze, trudno sobie wyobrazić usługodawcę, który byłby zainteresowany powierzchnią gruntu o minimalnej wielkości 5.000 m².

2. Zmiana § 11 ust. 2 przedstawionego projektu planu zagospodarowanie przestrzennego poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami nieuciążliwymi. Zapis taki będzie zgodny z zapisami Studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru oraz

faktyczną zabudową przestrzenną. Na stronienr 66 studium przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gnieźnie z 19.10.2006r.nr LIV/588/2006 wskazano następujące przeznaczenie: "Oznaczenie UZE, PZEi MZE zastosowano w odniesieniu do istniejących terenów usług, przemysłu i urządzeń komunalnych oraz zabudowy mieszkaniowej....". W tym miejscu wskazać należy, iż na obszarze 2ZP/U, którego dotyczy mój wniosek, nie występuje w ogóle obszar, na którym świadczone byłyby obecnie jakiekolwiek usługi, czy też przemysł. Jest to obszar na którym prowadzone było gospodarstwo rolne. Stąd też w oparciu o w/w zapisy studium zagospodarowania dopuszczalne jest wprowadzenia na obszarze oznaczonym kodem 2ZP/U, obecnie w rozważanym projekcie planu nieintensywnej zabudowy mieszkaniowej połączonej nieuciążliwymi usługami

3. Ponadto wnoszę o przeprowadzenie inspekcji terenowej z udziałem moim oraz zespołu urbanistów, która poprzedzać będzie rozpatrzenie zgłoszonych przeze mnie uwag.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

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

Uzasadnienie:

ad 2) uwaga uwzględniona w części - plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ponadto wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ze względu na konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

ad 3) uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie

9. Uwaga wniesiona przez: Andrzeja Głuchowskiego

Treść uwagi:

1. Wniosek o zmianę §11 ust. 2 pkt 3. Przepis ten przewiduje iż dla obszaru dz. 21. stanowiącego obecnie gospodarstwo rolne, określonego jako obszar 3ZP/U dopuszcza się podział o powierzchni nie mniejszej niż 5.000 m². Żaden przepis prawa nie wymusza określenia takiej powierzchni. Określenie tak dużej minimalnej powierzchni przyszłego podziału jest decyzją planistyczną Miasta Gniezna. Powoduje ona, iż faktycznie nie będzie można dokonać podziału, a przez to zagospodarować

terenu oznaczonego symbolem 3ZP/U. W rejonie Gniezna nie występują bowiem usługodawcy, którzy zgłaszałiby tak duże zapotrzebowanie na grunt pod działalność usługową, zwłaszcza na obrzeżach miasta. Poza tym w kontekście przewidzianych w projekcie rodzajów działalności możliwych w przyszłości do wykonywania na tym obszarze, trudno sobie wyobrazić usługodawcę, który byłby zainteresowany powierzchnią gruntu o minimalnej wielkości 5.000 m².

2. Wniosek o zmianę §11 ust, 2 pkt 2 poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami nieuciążliwymi. Zapis taki będzie zgodny z zapisami Studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru oraz faktyczną zabudową przestrzenną. Na stronie nr 66 studium przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gnieźnie z 19.10.2006r. nr LIV/588/2006 wskazano następujące przeznaczenie: Oznaczenie UZE, PZE i MZE zastosowano w odniesieniu do istniejących terenów usług, przemysłu i urządzeń komunalnych oraz zabudowy mieszkaniowej, które położone są w obrębie chronionych systemów dolinnych". W tym miejscu wskazać należy iż na obszarze 3ZP/U, którego dotyczy mój wniosek, nie występuje w ogóle obszar, na którym świadczone byłyby obecnie jakiejkolwiek usługi, czy też przemysł. Jest to obszar na którym prowadzone było gospodarstwo rolne. Stąd też w oparciu o w/w zapis studium zagospodarowania dopuszczalne jest wprowadzenie na obszarze oznaczonym kodem 3ZP/U, obecnie w rozważanym projekcie planu nieintensywnej zabudowy mieszkaniowej połączonej nieuciążliwymi usługami. Na obszarze dzielnicy Pustachowa 2 znajduje się obszar, który ma wyjątkowe walory mieszkaniowe z uwagi na położenie na obrzeżach miasta w bliskim sąsiedztwie lasu. Od kilkadziesiąt lat na obszarze tym realizowana jest jedynie funkcja mieszkaniowa, także w bliskim sąsiedztwie obszaru oznaczonego kodem 3ZP/U. Stąd też brak jakichkolwiek wskazań do zmiany linii zabudowy przestrzennej poprzez określenie na tym obszarze jedynie zabudowy usługowej w zieleni.
3. Wniosek o przeprowadzenie inspekcji terenowej z udziałem moim oraz zespołu urbanistów, która poprzedzać będzie rozpatrzenie zgłoszonych przeze mnie uwag.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

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

Uzasadnienie:

ad 2) uwaga uwzględniona w części - plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ponadto wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ze względu na konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ad 3) uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie

10. Uwaga wniesiona przez: Magdalenę Witt

Treść uwagi:

1. Wniosek o zmianę §11 ust. 2 pkt 3. Przepis ten przewiduje iż dla obszaru należącego do mnie. stanowiącego obecnie gospodarstwo rolne, określonego jako obszar 3ZP/U dopuszcza się podział o powierzchni nie mniejszej niż 5.000 m². Żaden przepis prawa nie wymusza określenia takiej powierzchni. Określenie tak dużej minimalnej powierzchni przyszłego podziału jest decyzją planistyczną Miasta Gniezna. Powoduje ona, iż faktycznie nie będzie można dokonać podziału, a przez to zagospodarować terenu oznaczonego symbolem 3ZP/U. W rejonie Gniezna nie występują bowiem usługodawcy, którzy zgłaszałiby tak duże zapotrzebowanie na grunt pod działalność usługową, zwłaszcza na obrzeżach miasta. Poza tym w kontekście przewidzianych w projekcie rodzajów działalności możliwych w przyszłości do wykonywania na tym obszarze, trudno sobie wyobrazić usługodawcę, który byłby zainteresowany powierzchnią gruntu o minimalnej wielkości 5.000 m².
2. Wniosek o zmianę §11 ust, 2 pkt 2 poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami nieuciążliwymi. Zapis taki będzie zgodny z zapisami Studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru oraz faktyczną zabudową przestrzenną. Na stronie nr 66 studium przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gnieźnie z 19.10.2006r. nr LIV/588/2006 wskazano następujące przeznaczenie: Oznaczenie UZE, PZE i MZE zastosowano w odniesieniu do istniejących terenów usług, przemysłu i urządzeń komunalnych oraz zabudowy mieszkaniowej, które położone są w obrębie chronionych systemów dolinnych". W tym miejscu wskazać

należy iż na obszarze 3ZP/U, którego dotyczy mój wniosek, nie występuje w ogóle obszar, na którym świadczone byłyby obecnie jakiekolwiek usługi, czy też przemysł. Jest to obszar na którym prowadzone było gospodarstwo rolne. Stąd też w oparciu o w/w zapis) studium zagospodarowania dopuszczalne jest wprowadzenie na obszarze oznaczonym kodem 3ZP U, obecnie w rozważanym projekcie planu nieintensywnej zabudowy mieszkaniowej połączonej nieuciążliwymi usługami. Ponadto pragnę pokreślić, iż na obszarze dzielnicy Pustachowa 2 znajduje się obszar, który ma wyjątkowe walory mieszkaniowe z uwagi na położenie na obrzeżach miasta w bliskim sąsiedztwie lasu. Od kilkudziesięciu lat na obszarze tym realizowana jest jedynie funkcja mieszkaniowa, także w bliskim sąsiedztwie mojego obszaru oznaczonego kodem 3ZP/U. Stąd też brak jakichkolwiek wskazań do zmiany linii zabudowy przestrzennej poprzez określenie na tym obszarze jedynie zabudowy usługowej w zieleni.

3. Wniosek o przeprowadzenie inspekcji terenowej z udziałem moim oraz zespołu urbanistów, która poprzedzać będzie rozpatrzenie zgłoszonych przeze mnie uwag

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

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

Uzasadnienie:

ad 2) uwaga uwzględniona w części - plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ponadto wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ze względu na konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ad 3) uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie

11. Uwaga wniesiona przez: Leszka Lachotę

Treść uwagi:

1. Wniosek o zmianę §8 ust. 1 pkt 2 a.

Przepis ten przewiduje, iż dla obszaru oznaczonego kodem 11 MN dopuszczono jedynie zabudowę mieszkaniową. Zapis taki jest niezgodny ze studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, gdzie dopuszcza się przeznaczenie na cele

mieszkaniowo - usługowe.

Na obszarze tym, w zabudowaniach siedliskowych prowadzona jest działalność gospodarcza, Jest ona prowadzona w oparciu o zapisy studium uwarunkowań kierunków zabudowy przestrzennej, które przewiduje przeznaczenie mieszkaniowo - usługowe oraz przepisy poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewidywał on możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze, którego dotyczy wniosek. Z kolei samo zainwestowanie terenu także w zakresie zabudowy usługowej wynikało z zapisów pierwotnego planu zagospodarowania przestrzennego. W momencie rozpoczynania działalności gospodarczej na ul. Czeremchowej plan dopuszczał on przeznaczenie "budowlano - rzemieślnicze". Na tej podstawie uzyskałem pozwolenie na budowę, które umożliwiało mi również zabudowę w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Dlatego wniosek o w/w zmianę projektu uchwały poprzez zmianę przeznaczenia terenu o oznaczeniu 11 MN z mieszkaniowego na mieszkaniowo - usługowe.

2. Ponadto wnoszę o naniesienie w obszarze ZP istniejącego zbiornika wodnego oraz naniesienie w ramach możliwości dróg pieszych i rowerowych. Taka zmiana po pierwsze dostosuje zapisy projektu planu do rzeczywistego stanu faktycznego oraz umożliwi łatwiejsze zagospodarowanie tego terenu w przyszłości.
3. Wniosek o zmianę zapisu §5 pkt 5 projektu uchwały, który określa bezwzględny zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Zakaz ten wyklucza te urządzenia, choć teren osiedla Pustachowa II w większości nie jest obszarem skanalizowanymi w najbliższej przyszłości w tym zakresie nie będzie zasadniczych zmian, ze względu na zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Gniezna. Stąd też przepis ten powinien zostać zmieniony i zawierać zapis, iż do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Wniosek o zmianę oznaczenia obszaru 14MN. Zgodnie z §8 ust. 1 pkt 2a projektu uchwały w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego obszar ten przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową. Tymczasem jest to obszar byłej zwirowni zarośniętej obecnie drzewami iglastymi. Stąd też

obszar ten powinien zostać przeznaczony na cele rekreacyjne albowiem teren ten nie ma podłoża wymaganego pod zabudowę mieszkaniową. Przyjęcie dla tego obszaru zabudowy mieszkaniowej skutkować może sytuacją, jaka wystąpiła w Gnieźnie w dzielnicy Pławnik, gdzie na terenie byłej żwirowni przeznaczono zabudowę mieszkaniową. Wybudowane tam domy zapadały się na skutek braku wystarczająco stabilnego podłoża.

5. Wniosek o przeprowadzenie inspekcji terenowej z udziałem moim oraz zespołu urbanistów przygotowujących projekt planu zagospodarowania przestrzennego, która poprzedzać będzie rozpatrzenie zgłoszonych przeze mnie uwag.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

- nieuwzględniona w pkt: 1, 2, 4 i 5
- uwzględniona w pkt: 3

Uzasadnienie:

ad 1) Uwaga uwzględniona częściowo. w planie wprowadzi się zapis o dopuszczeniu zachowania istniejącej zabudowy usługowej bez prawa rozbudowy oraz lokalizacji lokalu użytkowego w budynku jednorodzinnym (o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku) na cele usług nieuciążliwych handlu detalicznego.

ad 2) uwaga bezprzedmiotowa ze względu na przeznaczenie terenu. ZP to teren zieleni urządzonej - kompozycja przestrzenna, w tym adaptacja istniejącego zbiornika wodnego i lokalizacja dróg pieszych i rowerowych będzie wynikać z projektu technicznego.

ad 4) p rzeznaczenie zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z prawem budowlanym - przy posadawianiu budynków wymagane są badania geotechniczne określające nośność gruntów i warunki fundamentowania

ad 5) uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie

12. Uwaga wniesiona przez: Ryszarda Wyrzykowskiego

Treść uwagi:

1. wniosek o zmianę § 8 ust. 1 pkt 2 a przedstawionego projektu uchwały. Przepis ten przewiduje, iż dla obszaru oznaczonego kodem 11 MN dopuszczono jedynie zabudowę mieszkaniową. Zapis taki jest niezgodny ze studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, gdzie dopuszcza się przeznaczenie na cele mieszkaniowo - usługowe. Na obszarze tym prowadzona jest działalność gospodarcza. Jest ona prowadzona w oparciu o zapisy stadium uwarunkowań

kierunków zabudowy przestrzennej, które przewiduje przeznaczenie mieszkaniowo - usługowe oraz przepisy poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewidywał on możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na tym obszarze. Z kolei samo zainwestowanie terenu także w zakresie zabudowy usługowej wynikało z zapisów pierwotnego planu zagospodarowania przestrzennego. Na ul. Czeremchowej plan dopuszczał przeznaczenie "budowlano - rzemieślnicze". Na tej podstawie uzyskano pozwolenie na budowę, które umożliwiałoby również zabudowę w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Dlatego wniosek o w/w zmianę projektu uchwały w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę przeznaczenia terenu o oznaczeniu 11 MNz mieszkaniowego na mieszkaniowo - usługowe.

2. Wniosek o naniesienie w obszarze ZP istniejącego zbiornika wodnego oraz naniesienie w ramach możliwości dróg pieszych i rowerowych. Taka zmiana po pierwsze dostosuje zapisy projektu planu do rzeczywistego stanu faktycznego oraz umożliwi łatwiejsze zagospodarowanie tego terenu w przyszłości.
3. Wniosek o zmianę zapisu §5 pkt 5 projektu uchwały który określa bezwzględny zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Zakaz ten wyklucza te urządzenia, choć teren osiedla Pustachowa II w większości nie jest obszarem skanalizowanym i w najbliższej przyszłości w tym zakresie nie będzie zasadniczych zmian, ze względu na zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Gniezna. Stąd też przepis ten powinien zostać zmieniony i zawierać zapis, iż do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przodowych oczyszczalni ścieków.
4. Wniosek o zmianę oznaczenia obszaru 14MN. Zgodnie z §8 ust. 1 pkt 2a projektu uchwały w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego obszar ten przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową. Tymczasem jest to obszar byłej żwirowni zarośniętej obecnie drzewami iglastymi. Stąd też obszar ten powinien zostać przeznaczony na cele rekreacyjne albowiem teren ten nie ma podłoża wymaganego pod zabudowę mieszkaniową. Przyjęcie dla tego obszaru zabudowy mieszkaniowej skutkować może sytuacją, jaka wystąpiła w

Gnieźnie w dzielnicy Pławnik, gdzie na terenie byłej żwirowni przeznaczono zabudowę mieszkaniową. Wybudowane tam domy zapadały się na skutek braku wystarczająco stabilnego podłoża.

5. Wniosek o przeprowadzenie inspekcji terenowej z udziałem moim oraz zespołu urbanistów przygotowujących projekt planu zagospodarowania przestrzennego, która poprzedzać będzie rozpatrzenie zgłoszonych przeze mnie uwag.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

- nieuwzględniona w pkt: 1, 2, 4 i 5
- uwzględniona w pkt: 3

Uzasadnienie:

ad 1) Uwaga uwzględniona częściowo. w planie wprowadzi się zapis o dopuszczeniu zachowania istniejącej zabudowy usługowej bez prawa rozbudowy oraz lokalizacji lokalu użytkowego w budynku jednorodzinnym (o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku) na cele usług nieuciążliwych i handlu detalicznego.

ad 2) uwaga bezprzedmiotowa ze względu na przeznaczenie terenu. ZP to teren zieleni urządzonej - kompozycja przestrzenna, w tym adaptacja istniejącego zbiornika wodnego i lokalizacja dróg pieszych i rowerowych będzie wynika z projektu technicznego.

ad 4) przeznaczenie zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z prawem budowlanym - przy posadawianiu budynków wymagane są badania geotechniczne określające nośność gruntów i warunki fundamentowania

ad 5) uwaga nie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie

13. Uwaga wniesiona przez: Tomasza Pilarskiego

Treść uwagi:

1. Wniosek o zmianę §11 ust. 2 pkt 3 dopuszczenie podziału gruntu rolnego należącego do mnie i określonego jako obszar 3ZP/U na działki o powierzchni mniejszej niż 5.000 m². Żaden przepis prawa nie wymusza określenia takiej powierzchni. Określenie tak dużej minimalnej powierzchni przyszłego podziału jest wyłącznie decyzją planistyczną Miasta Gniezna. Powoduje ona biorąc pod uwagę wydłużony kształt działki i jej niewielki dostęp do drogi, iż faktycznie nie będzie można dokonać racjonalnego podziału, a przez to zagospodarować teren oznaczony symbolem 3ZP/U. W rejonie Gniezna nie występują bowiem usługodawcy, którzy zgłaszałiby szczególnie duże zapotrzebowanie na grunt pod działalność usługową, w szczególności na obrzeżach miasta i

dodatkowo z ograniczeniem, o którym mowa poniżej. Znajdując zrozumienie dla idei urbanistycznej, że działki na obrzeżach miast nie powinny być zupełnie małe proponuję zapis o możliwości podziału na działkę powierzchni powyżej 2000 m².

2. Wniosek o zmianę §11 ust. 1 w projekcie uchwały poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami nieuciążliwymi. Zapis taki będzie zgodny z zapisami Studium zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Zwracam uwagę, że na stronie nr 66 studium przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gnieźnie z 19.10.2006r. nr LIV588/2006 wskazano następujące przeznaczenie: "Oznaczenie UZE. PZE i MZK zastosowano w odniesieniu do istniejących terenów usług, przemysłu i urządzeń komunalnych oraz zabudowy mieszkaniowej". Na obszarze dzielnicy Pustachowa 2 ma być i już jest realizowana zabudowa mieszkaniowa, także w bliskim sąsiedztwie obszaru oznaczonego kodem 3ZP/U. Stąd też brak jakichkolwiek wskazań do zmiany linii zabudowy przestrzennej poprzez określenie na tym obszarze jedynie zabudowy usługowej w zieleni. Stąd też w oparciu o w/w zapisy studium zagospodarowania, proponuje się dopuszczenie na obszarze oznaczonym kodem 3ZP/U nieintensywnej zabudowy mieszkaniowej połączonej nieuciążliwymi usługami. Ma to także uzasadnienie praktyczne, gdyż powszechnie stosowanym przez usługodawców rozwiązaniem jest lokalizacja usług na danym terenie wraz z możliwością zamieszkania na nim.
3. Wniosek o dopuszczenie w §11 ust. 2 punkt 2 możliwości lokalizacji reklam jako naturalnej konsekwencji prowadzenia działalności usługowej na tym terenie. Wydaje się całkowicie zrozumiałym, że usługodawca będzie chciał reklamować się i w tym zakresie nie powinien być w jakikolwiek sposób ograniczany.
4. Proszę także o dopuszczenie do czasu doprowadzenia zbiorczej linii kanalizacyjnej do ww. obszaru możliwości stosowania zbiorników bezodpływowych przydomowych oczyszczalni ścieków - bez takiej możliwości teren ten pozostanie martwy" na długi (może nawet bardzo długi) okres czasu.
5. Mając na uwadze, że władzom miasta musi zależeć na jego rozwoju oraz na pobudzaniu kreatywności jego mieszkańców uprzejmie proszę o nie wprowadzanie ograniczeń w zakresie swobody gospodarowania i wnoszę o uwzględnienie zgłoszonych przeze mnie powyżej uwag. Ich celem jest wprowadzenie możliwości faktycznego rozwoju tego obszaru, także

gospodarczego i tym samym miejsc pracy, z zachowaniem jego funkcji w zakresie ochrony środowiska.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

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

Uzasadnienie:

ad 2) uwaga uwzględniona w części - plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ponadto wprowadzony zostanie zapis o dopuszczeniu lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ze względu na konieczność zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

ad 4) dopuszczono lokalizację zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Natomiast z uwagi na wyznaczenie Aglomeracji Gniezno, rozporządzeniem Nr 52/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2006 r., w sprawie wyznaczenia aglomeracji Gniezno (Dz. Urz. Woj.Wlkp. Nr 75, poz. 1887) nie przewiduje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ponieważ obszar aglomeracji wyznacza system kanalizacji zbiorczej zakończonej oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w Gnieźnie.

ad 5) właśnie poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego władze samorządowe miasta mają prawo do ograniczania swobody w zakresie zagospodarowania przestrzennego

14. Uwaga wniesiona przez: Ryszarda Krzemińskiego

Treść uwagi:

1. Przeznaczenie terenu 23MN na cele mieszkaniowo-usługowe
2. ustalenie powierzchni zabudowy do 75% powierzchni działki - w tym budynki i utwardzone place
3. ustalenie powierzchni zieleni nie mniej niż 25 % powierzchni działki,
4. wykreślenie zakazu umieszczania reklam,
5. określenie pozostałych warunków zabudowy jak dla terenu 4U

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

- nieuwzględniona w pkt: 1, 2 i 5
- uwzględniona w pkt: 3 i 4

Uzasadnienie:

ad 1) uwaga uwzględniona częściowo - dopisano ustalenie o dopuszczeniu zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz lokalizacji nowych, z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w strefie od 25 do 70 m od krawędzi drogi krajowej z uwagi na ograniczone możliwości zachowania odpowiedniego komfortu akustycznego od drogi krajowej i wymagania GDDKiA, co do lokalizacji budynków;

ad 2) uwaga uwzględniona częściowo - Ustalenie planu dotyczące powierzchni zabudowy dotyczy tylko budynków, a nie utwardzonych placów, z tego powodu powierzchnia zabudowy zostanie ustalona na 50% powierzchni działki;

ad 5) uwaga uwzględniona częściowo - tylko w zakresie dopuszczenia usług w strefie do 70 m od krawędzi drogi krajowej

§ 3. Przedmiotowy projekt planu został ponownie przedłożony Zarządcy Dróg Krajowych i Autostrad w celu umożliwienia lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania drogi krajowej Nr 15, przy konieczności zabezpieczenia przed uciążliwościami wywołanymi ruchem drogowym oraz utrzymaniem istniejącej obsługi komunikacyjnej obszarów bezpośrednio przylegających do ulicy Wrzesińskiej tj. drogi krajowej nr 15.

§ 4. W związku z pozytywnym uzgodnieniem GDDKiA projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 25.07.2011 r. do 16.08.2011 r. W ustawowym terminie określonym do dnia 30.08.2011 r. wpłynęło sześć uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna i ostatecznie: 3 uwagi zostały uwzględnione, 1 uwagę uwzględniono częściowo i 2 nieuwzględniono.

§ 5. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie określonym w § 4:

1. Uwaga wniesiona przez: Kwiatkowski Henryk

Treść uwagi:

Zastanowić się nad spływem wody z burzówki na teren ZP (aktualnie teren jest całkowicie zalany wodą ludzie mają wodę w piwnicach oraz czy wytrzyma kanalizacja-w czasie burzy silnej woda z brudami wylewa się z kanalizacji do piwnic oraz mieszkań przez ubikację i prysznice i wanny

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy projektu uchwały określają ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwaga dotyczy rozwiązań technicznych na etapie realizacji planu i jako taka jest bezzasadna.

2. Uwaga wniesiona przez: Burdzińska Aneta, Kosowska Irena, Nowaczyk Kazimiera, Wysocka Janina

Treść uwagi:

1. działka nr 1 ark.112 została przeznaczona w planie:

- pow.ok.0,66ha na 3MN - zabudowa mieszkaniowa,
- pow.ok.0,784 na 3ZP/U-z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, place zabaw, boiska, urządzenia rekreacyjne, sportowe i rekreacyjne, ścieżki piesze i rowerowe,
- pozostałe - drogi.

Jak z powyższego wynika ok.30% powierzchni działki ma bezpośrednie odniesienie do właścicieli, a pozostałe przeznaczenie działki to w zasadzie zabezpieczenie celu publicznego. W ocenie wnoszących uwagi stanowi to naruszenie prawa własności, zasady proporcjonalności wynikającej z art.31 ust.3 Konstytucji, zasad sprawiedliwości społecznej. Nadto w odniesieniu do działek innych właścicieli, co do przeznaczenia w projekcie planu, to wnoszący uwagi zauważają, że w szczególności jest to niesprawiedliwe w części dotyczącej przeznaczenia ich działek, albowiem w projekcie planu części działki oznaczonych symbolem 3ZP/U jak i droga de facto służyć ma w szerokim znaczeniu celowi publicznemu co oznacza, że nabywcami tych działek może być Miasto, tylko nie wiadomo w jakim przedziale czasowym może to nastąpić. Działki na tym całym terenie zostały w bardzo krzywdzący sposób podzielone. Pozostali mają sprawiedliwy podział wszystkie ich tereny przeznaczone zostały pod zabudowę a nasze 2,2190 ha to ok. 5 tys.m.na drogę, na tym też terenie postawiono słup elektryczny, nam pozostało niewiele. Dlatego też nie pozwolimy na taki krzywdzący w stosunku dla nas podział i jeżeli nie zostaną uwzględnione nasze uwagi będziemy zmuszeni odwołać się do organów wyższej instancji. wnosi się o dopuszczenie zabudowy, wydzielenia działek budowlanych w odniesieniu do działki jak wyżej(przeznaczenie 3ZP/U).

2. działka nr 1/6,ark.114, położona przy ul. Leszczynowej, o pow. 1,4155ha została przeznaczona w projekcie planu w całości na usługi nieuciążliwe, place zabaw, boisko, urządzenia sportowe i

rekreacyjne, ścieżki piesze i rowerowe. Wnosi się o zmianę w części z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową-działki budowlane. Projekt jest szczególnie wyłącznie niekorzystny dla wnoszących uwagi, albowiem to ich działki w części przeznaczono na drogi, jak i zabudowę usługową-usługi nieuciążliwe (przeznaczenie 3ZP/U,4ZP/U)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) Zachowano określone w Studium uwarunkowań przeznaczenie terenów, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga publiczna klasy zbiorczej(realizacja celu publicznego) oraz tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Żeby plan mógł być uchwalony przez Radę Miejską a następnie, po sprawdzeniu przez Wojewodę Wielkopolskiego jego zgodności z prawem, ogłoszony w Dzienniku Urz., musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

ad 2) Uwaga uwzględniona w części po pierwszym wyłożeniu - wprowadzono zapis o dopuszczeniu na terenie ZP/U lokalizacji lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150m², ze względu na konieczność zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. Uwaga wniesiona przez: Czechowicz Bogumiła, Sikorski Franciszek

Treść uwagi:

W związku z aktualizacją planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Pustachowa II, działka nr 4 (arkusz mapy 115) położona przy ul. Wrzesińskiej, została w połowie przeznaczona pod budowę drogi (2KD-Z). Druga jej część (3U) na działki usługowe, lecz naszym zdaniem o zbyt dużym metrażu. W związku z powyższym zwracamy się z prośbą, aby w tym miejscu mogły powstać działki usługowe o metrażu po 1000 m²każda.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie:

Uwzględniono uwagę w części, gdyż ustala się najmniejszą powierzchnię nowo wydzielanej działki wielkości 3000m²(było 5000m²) a nie jak zaproponowano we wniosku - 1000m². Funkcja usługowa i obsługa komunikacyjna drogi, o kategorii KDZ, uzasadnia większą powierzchnię działki

§ 6. W związku z uwzględnieniem części uwag przedmiotowy projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.05.2012 r. do 13.06.2012 r. W ustawowym terminie określonym do dnia 27.06.2012 r. wpłynęło 10 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna i ostatecznie: 1 uwaga została uwzględniona, 2 uwagi uwzględniono częściowo i 7 nieuwzględniono.

§ 7. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie określonym w § 6:

1. Uwaga wniesiona przez: Lachota Leszek

Treść uwagi:

1. prośba o sprecyzowanie zapisów § 11, pkt. 11, dotyczącego parkowania samochodów ciężarowych (TIR) w odniesieniu do § 23, pkt. 9.
2. poszerzenie drogi 2KD-L z 15 m do 18 m wzdłuż terenu 5 U/MN.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) Ustalenia projektu planu uwzględniają skalę i charakter prowadzonej bądź planowanej do prowadzenia czy rozwoju na terenie 5 U/MN działalność gospodarczej. Ustalenia projektu planu odnoszą się również do zasad obsługi komunikacyjnej i tak dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi, projekt planu ustala obowiązek zapewnienia stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów. Jednocześnie projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt lub za zgodą jej użytkownika - na działce sąsiedniej. Niezależnie od powyższego zgodnie z informacją złożoną przez składającego uwagę skala aktualnie prowadzonej działalności jest wystarczająca ażeby gromadzić towar, który dostarczany jest samochodami typu TIR bez konieczności poszerzania powierzchni przedmiotowej nieruchomości,

ad 2) zaproponowana w projekcie planu 15 m szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy lokalnej zgodna jest z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze

zmianami. Tym samym jest wystarczająca do obsługi przyległych terenów w tym również samochodami ciężarowymi.

2. Uwaga wniesiona przez: Leśny Henryk

Treść uwagi:

1. wniosek o umożliwienie lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi pasażerów na terenie 6 ZP/U,
2. wniosek o umożliwienie na terenach 1 ZP/U, 2 ZP/U, 3 ZP/U i 7 ZP/U możliwości instalowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
3. prośba o rozszerzenie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o możliwość instalowania urządzeń energii odnawialnej oraz pomp ciepła.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

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

Uzasadnienie:

ad 2) zapisy planu dopuszczają do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych. Powyższe zgodne jest z polityką miasta oraz zasadami ochrony środowiska. Jednocześnie z uwagi na wyznaczenie Aglomeracji Gniezno, Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr III/35/11 z dnia 24 stycznia 2011 r., w sprawie wyznaczenia aglomeracji Gniezno (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 45, poz. 814, z dnia 28 lutego 2011 r.) nie przewiduje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ponieważ obszar aglomeracji wyznacza system kanalizacji zbiorczej zakończonej oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną w Gnieźnie,

3. Uwaga wniesiona przez: Grześkowiak Teodor

Treść uwagi:

1. przeznaczenie działek nr 27 i 28, ark. 135 pod budownictwo mieszkaniowe lub działalność usługową,
2. zaniechanie zamiaru prowadzenia drogi przez działkę nr 30, ark. 135,
3. przesunięcie drogi planowanej na działce nr 6/3 ark. 112 w granicę z działką nr 7/1, ark. 112.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) przedmiotowe działki w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna znajdują się na terenie opisanym symbolem UZE, powyższy

zapis oznacza zabudowę usługową na terenach o przewadze zieleni. Zaproponowane w projekcie planu zapisy, dotyczące przedmiotowego obszaru, określają przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa. Ponadto dopuszczają jako przeznaczenie dopuszczalne lokalizację zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe, place zabaw, boiska, plenerowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, ścieżki piesze i rowerowe, dojazdy do obiektów, obiekty małej architektury, obiekty sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi pasażerów komunikacji zbiorowej, stanowisk postojowych oraz lokalizację lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ad 2) wnioskowana działka w projekcie planu znajduje się częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi publicznej klasy dojazdowej. Zaproponowane funkcje wynikają z potrzeby skomunikowania projektowanej drogi zbiorczej 3 KD-Z z drogą klasy lokalnej 5 KD-L. Jednocześnie tak przeprowadzona droga umożliwi wraz z sąsiednią działką nr 29, ark. 135, uzyskanie możliwych (posiadających odpowiednie parametry) do zainwestowania terenów zabudowy mieszkaniowej odsuwających niezbędny układ komunikacyjny od terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

ad 3) wnioskowana działka w projekcie planu znajduje się częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 9 MN, 10 MN i 7 MN oraz dróg publicznych klasy dojazdowe 8 KD-D i 9 KD-D, klasy zbiorcza 1 KD-Z oraz drogi wewnętrznej 3 KDW. Projektowane drogi są niezbędne w celu umożliwienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Droga 8 KD-D, o której przesunięcie wnosi składający uwagę stanowi niezbędne połączenie dróg klasy zbiorczej 1 KD-Z z lokalną 1 KD-L. W projekcie planu droga 8 KD-D prowadzona jest w większości przez teren działki sąsiedniej czyli działki nr 6/2, ark. 112. Na wnioskowanej działce nr 6/3 przewidziano poszerzenie drogi 8 KD-D do wymaganej szerokości 12 m. W przypadku lokalizowanie powyższej drogi, zgodnie z propozycją składającego uwagę, w granicy z działką nr 7/1 na przedmiotowej działce nr 6/3 należałoby umieścić połowę planowanej drogi a nie tylko jej poszerzenie. Przyjęcie uwagi skutkowałoby przebudową układu komunikacyjnego zaproponowanego w projekcie planu, oraz niedochowaniem wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z

dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze zmianami, w zakresie między innymi sytuowania skrzyżowań i odległości pomiędzy nimi. Ponadto tak proponowane przesunięcie drogi 8 KD-D jest nieracjonalne z punktu widzenia powstałych po takim przesunięciu terenów musiałyby powstać bardzo "głębokie (około 60 m)" działki o dużej powierzchni.

4. Uwaga wniesiona przez: Wyrzykowska Zofia

Treść uwagi:

1. prośba o sprecyzowanie zapisów § 11, pkt. 11, dotyczącego parkowania samochodów ciężarowych (TIR) w odniesieniu do § 23, pkt. 9.

2. poszerzenie drogi 2KD-L z 15 m do 18 m wzdłuż terenu 5 U/MN.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) Ustalenia projektu planu uwzględniają skalę i charakter prowadzonej bądź planowanej do prowadzenia czy rozwoju na terenie 5 U/MN działalność gospodarczej. Ustalenia projektu planu odnoszą się również do zasad obsługi komunikacyjnej i tak dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi, projekt planu ustala obowiązek zapewnienia stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów. Jednocześnie projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt lub za zgodą jej użytkownika - na działce sąsiedniej. Niezależnie od powyższego zgodnie z informacją złożoną przez składającą uwagę aktualnie nie prowadzi ona na tym terenie działalności gospodarczej ale nie wyklucza możliwości wystąpienia takiej potrzeby w przyszłości;

ad 2) zaproponowana w projekcie planu 15 m szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy lokalnej zgodna jest z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze zmianami. Tym samym jest wystarczająca do obsługi przyległych terenów w tym również samochodami ciężarowymi.

5. Uwaga wniesiona przez: Wyrzykowski Daniel

Treść uwagi:

1. prośba o sprecyzowanie zapisów § 11, pkt. 11, dotyczącego parkowania samochodów ciężarowych (TIR) w odniesieniu do § 23, pkt. 9.

2. poszerzenie drogi 2KD-L z 15 m do 18 m wzdłuż terenu 5 U/MN.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) Ustalenia projektu planu uwzględniają skalę i charakter prowadzonej bądź planowanej do prowadzenia czy rozwoju na terenie 5 U/MN działalność gospodarczej. Ustalenia projektu planu odnoszą się również do zasad obsługi komunikacyjnej i tak dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi, projekt planu ustala obowiązek zapewnienia stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów. Jednocześnie projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w łącznej ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych przy czym stanowiska postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt lub za zgodą jej użytkownika - na działce sąsiedniej. Niezależnie od powyższego składający uwagę poinformował że poszerzenie wjazdu będzie niezbędne do planowanego w przyszłości rozwoju firmy;

ad 2) zaproponowana w projekcie planu 15 m szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy lokalnej zgodna jest z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze zmianami. Tym samym jest wystarczająca do obsługi przyległych terenów w tym również samochodami ciężarowymi.

6. Uwaga wniesiona przez: Leśny Marcin

Treść uwagi:

1) wniosek o rozważenie potrzeby lokalizowania ekranów akustycznych na terenie 23 MN/U,

2) wniosek o objęcie opracowaniem ulicy Olchowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) przytaczany zapis § 9 ust. 2 pkt 6, dotyczy dopuszczenia lokalizacji przegród przeciwhałasowych. Zapis ten jest dopuszczeniem a nie wymaganym ustaleniem planu bez jakiegokolwiek klauzuli wykonalności. Lokalizacja takich przegród uzależniona będzie od odrębnych postępowań i uzyskania zgody właścicieli gruntów. Jednocześnie zarządca drogi krajowej nr S 15

na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapoznawał się z zapisami projektu planu,

ad 2) wnioskowany teren (dukt leśny na działce nr 5247, ark. 116) leży poza granicą objętą opracowaniem na podstawie Uchwały Nr XII/107/2003 Rady Miasta Gniezna z dnia 4 sierpnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Pustachowa II w Gnieźnie. Procedura planistyczna przewidziana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona w odniesieniu do obszaru określonego w w/w uchwale Rady Miasta.

7. Uwaga wniesiona przez: podpis nieczytelny, Marzec Piotr, Pilarska Mariola, Przybysz Tadeusz, Kozłowski Artur, podpis nieczytelny, Sroczyńska Maria, podpis nieczytelny, Politowicz Katarzyna, podpis nieczytelny, podpis nieczytelny, Zakrzewska Danuta, Adamczak Piotr, Urbaniak Żaneta, Napierała Idzi, Walkowiak Anna, Poczekaj Mirosława, Poczekaj Piotr, Molerowicz Roman, podpis nieczytelny, Grzechowiak Piotr, Kaczmarek, Grzechowiak Aneta, Urbaniak Waldemar, podpis nieczytelny, Gramza Lidia, Głuchowska J., Gracz Kaźmierz, podpis nieczytelny, Tubacki Zenon i Małgorzata

Treść uwagi:

1. wniosek o umożliwienie lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi pasażerów na terenie 6 ZP/U,
2. wzrastające zagrożenia po utwardzeniu ulicy Skalnej, brak chodnika

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

- uwzględniona w pkt: 1
- nieuwzględniona w pkt: 2

Uzasadnienie:

ad 2) wnioskowany teren (ulica Skalna) leży poza granicą objętą opracowaniem na podstawie Uchwały Nr XII/107/2003 Rady Miasta Gniezna z dnia 4 sierpnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Pustachowa II w Gnieźnie. Procedura planistyczna przewidziana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona w odniesieniu do obszaru określonego w w/w uchwale Rady Miasta.

8. Uwaga wniesiona przez: Przyborski Roman, Przyborska Alicja, Krzemiński Ryszard, Kozłowski Grzegorz, podpis nieczytelny,

Kazimierowska M., podpis nieczytelny, podpis nieczytelny

Treść uwagi:

1. brak zgody na lokalizowanie ekranów akustycznych na terenie 23 MN/U,
2. brak zgodności zapisów dotyczących dopuszczenia lokalizowania przegród przeciwhałasowych z zapisami studium.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) przytaczany zapis § 9 ust. 2 pkt 6, dotyczy dopuszczenia lokalizacji przegród przeciwhałasowych. Zapis ten jest dopuszczeniem a nie wymaganym ustaleniem planu bez jakiegokolwiek klauzuli wykonalności. Lokalizacja takich przegród uzależniona będzie od odrębnych postępowań i uzyskania zgody właścicieli gruntów. Jednocześnie zarządca drogi krajowej nr S 15 na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapoznawał się z zapisami projektu planu,

ad 2) zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna na terenach zabudowy mieszkaniowo usługowej opisanych symbolem MU obejmujących w rejonie zainwestowane oraz na obszarach przeznaczonych pod nową zabudowę należy prowadzić sukcesywne działania zmierzające do poprawy warunków mieszkaniowych między innymi poprzez zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez stosowanie ekranów akustycznych, (str.66 studium...).

3. Uwaga wniesiona przez: Kłobut Michał, Ochabska Anna

Treść uwagi:

1. przeznaczenie działek nr 27 i 28, ark. 135 pod budownictwo mieszkaniowe lub działalność usługową,
2. zaniechanie zamiaru prowadzenia drogi przez działkę nr 30, ark. 135,
3. przesunięcie drogi planowanej na działce nr 6/3 ark. 112 w granicę z działką nr 7/1, ark. 112.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

ad 1) przedmiotowe działki w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gniezna znajdują się na terenie opisanym symbolem UZE, powyższy zapis oznacza zabudowę usługową na terenach o przewadze zieleni. Zaproponowane w projekcie planu zapisy, dotyczące przedmiotowego obszaru, określają przeznaczenie podstawowe -

zieleni parkowa. Ponadto dopuszczają jako przeznaczenie dopuszczalne lokalizację zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe, place zabaw, boiska, plenerowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, ścieżki piesze i rowerowe, dojazdy do obiektów, obiekty małej architektury, obiekty sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi pasażerów komunikacji zbiorowej, stanowisk postojowych oraz lokalizację lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie więcej niż 150 m²;

ad 2) wnioskowana działka w projekcie planu znajduje się częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi publicznej klasy dojazdowej. Zaproponowane funkcje wynikają z potrzeby skomunikowania projektowanej drogi zbiorczej 3 KD-Z z drogą klasy lokalnej 5 KD-L. Jednocześnie tak przeprowadzona droga umożliwi wraz z sąsiednią działką nr 29, ark. 135, uzyskanie możliwych (posiadających odpowiednie parametry) do zainwestowania terenów zabudowy mieszkaniowej odsuwających niezbędny układ komunikacyjny od terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

ad 3) wnioskowana działka w projekcie planu znajduje się częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 9 MN, 10 MN i 7 MN oraz dróg publicznych klasy dojazdowej 8 KD-D i 9 KD-D, klasy zbiorczej 1 KD-Z oraz drogi wewnętrznej 3 KDW. Projektowane drogi są niezbędne w celu umożliwienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Droga 8 KD-D, o której przesunięcie wnosi składający uwagę stanowi niezbędne połączenie dróg klasy zbiorczej 1 KD-Z z lokalną 1 KD-L. W projekcie planu droga 8 KD-D prowadzona jest w większości przez teren działki sąsiedniej czyli działki nr 6/2, ark. 112. Na wnioskowanej działce nr 6/3 przewidziano poszerzenie drogi 8 KD-D do wymaganej szerokości 12 m. W przypadku lokalizowania powyższej drogi, zgodnie z propozycją składającego uwagę, w granicy z działką nr 7/1 na przedmiotowej działce nr. 6/3 należałoby umieścić połowę planowanej drogi a nie tylko jej poszerzenie. Przyjęcie uwagi skutkowałoby przebudową układu komunikacyjnego zaproponowanego w projekcie planu, oraz niedochowaniem wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz. U z 1999 r., Nr 43, poz. 430 ze zmianami, w zakresie między innymi

sytuowania skrzyżowań i odległości pomiędzy nimi. Ponadto tak proponowane przesunięcie drogi 8 KD-D jest nieracjonalne z punktu widzenia powstałych po takim przesunięciu terenów musiałyby powstać bardzo "głębokie (około 60 m)" działki o dużej powierzchni.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OSIEDLU PUSTACHOWA II W GNIEŹNIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 647) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych; zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego miasta Gniezna;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości

środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

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