

Wielk.2013.6198

**UCHWAŁA Nr XXXVI/430/2013
RADY MIASTA GНИЕZNA**

z dnia 25 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie**

(Poznań, dnia 8 listopada 2013 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r. z późn. zm. Nr LIV/588/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 19 października 2006 r. Nr XXVII/320/2008 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 października 2008 r. Nr XXV/273/2012 Rady Miasta Gniezna z dnia 26 września 2012 r.).

§ 2. 1. Integralną częścią planu są:

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

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

- 1) budynki lub części budynków usytuowane poza liniami zabudowy;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej otuliny zespołu dworsko-parkowego przy ul. Kłeckoskiej 62;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) symbole terenów;
- 9) szpalery drzew;
- 10) zabudowa mieszkalna objęta ochroną konserwatorską.

3. Oznaczenia, nie wymienione w ust. 2, mają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek wolno stojący- budynek mieszkalny, usługowy, gospodarczy lub garaż, który nie może być usytuowany bezpośrednio na granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) cel publiczny- cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dach stromy- dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) działka budowlana -działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) dojazd- dojazd pojazdem kołowym;
- 6) droga publiczna- droga publiczna w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 7) frontdziałki- należy przez to rozumieć granicę działki, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd i wejście na działkę;
- 8) komunikacja piesza- pasy drogowe przeznaczone do ruchu pieszych, bez wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 9) liczba kondygnacji- liczba kondygnacji nadziemnych;
- 10) linie rozgraniczające tereny- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) maksymalna wysokość budynku- wymiar liczony od poziomu terenu, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 12) minimalna wysokość budynku- wymiar liczony od poziomu terenu, do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nazwanych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 14) odnawialne źródło energii- źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię słoneczną, wiatru, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię odpadową (np.: z klimatyzacji);
- 15) obiekt wbudowany w budynek- pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danego przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 16) obiekty imprez plenerowych- obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) obowiązująca linia zabudowy- linia wyznaczona na rysunku planu, określająca usytuowanie min. 70% długości zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku lub budowli, z możliwością cofnięcia przed bądź wysunięcia poza nią, takich elementów jak: balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami i innych podobnych w rzucie i przekroju;
- 18) obsługa komunikacyjna- dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 19) przestrzeń publiczna- wnętrza dróg publicznych, ciągów pieszych;
- 20) przeznaczenie terenu- forma zagospodarowania lub typ działalności dopuszczonych w danym terenie;
- 21) sieci uzbrojenia technicznego- przewody wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami im towarzyszącymi, niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 22) szczególne wymagania architektoniczne- wymóg wysokiego poziomu estetycznego zabudowy pod względem formy architektonicznej i jakości stosowanych materiałów budowlanych;

- 23) szpaler drzew- pojedynczy szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu oraz w miejscach kolizji z sieciami uzbrojenia technicznego;
- 24) teren- część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem terenu;
- 25) terenowe urządzenia sportowe- obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 26) powierzchnia zabudowy- zabudowana powierzchnia działki zajęta pod budynki lub budowle za wyjątkiem dróg, liczona w ich zewnętrznym obrysie ścian przyziemia;
- 27) ścieżka rowerowa- wydzielony wzdłuż komunikacji kołowej lub pieszej oraz niezależny ciąg komunikacyjny dla ruchu rowerowego, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy;
- 28) uchwała- niniejsza uchwała;
- 29) urządzenia infrastruktury technicznej- obiekty i urządzenia towarzyszące sieciom uzbrojenia technicznego, służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarce odpadami, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gazową i ciepłą oraz łączności;
- 30) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym- urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo - jezdne i rowerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, ogrodzenia, place pod śmietniki, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 31) usługi- usługi nieuciążliwe, nienależące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych oraz niepowodujące uciążliwości dla środowiska skutkującej przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych;
- 32) wielkoformatowy nośnik reklamowy- należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach o wielkości powyżej 3 m²;
- 33) wody powierzchniowe- zbiorniki i ciekły wodne;
- 34) wskaźnik intensywności zabudowy- powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej na której są usytuowane;
- 35) zieleni urządzonej- zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni z dużą dbałością o wysoki poziom estetyczny zagospodarowania, jakość i różnorodność zieleni oraz takie urządzenie funkcjonalne zieleni, m.in. dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 4. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnych przeznaczeniach terenu oraz różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone w planie symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone w planie symbolami: 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN;
- 3) tereny zieleni urządzonej - oznaczone w planie symbolami: 29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP i 37ZP;
- 4) teren ogrodów działkowych - oznaczony w planie symbolem 38ZD;
- 5) tereny wód powierzchniowych - oznaczone w planie symbolami: 39WS, 40WS i 41WS;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - oznaczone w planie symbolami: 42E, 43E, 44E i 45E;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja - oznaczone w planie symbolami: 46K i 47K;
- 8) teren drogi zbiorczej - oznaczony w planie symbolem 48KDZ;

- 9) tereny dróg lokalnych - oznaczone w planie symbolami: 49KDL i 50KDL;
- 10) tereny dróg dojazdowych - oznaczone w planie symbolami: 51KDD, 52KDD, 53KDD, 54KDD, 55KDD, 56KDD i 57KDD;
- 11) tereny ciągów pieszych - oznaczone w planie symbolami: 58KDP i 59KDP;
- 12) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone w planie symbolami: 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW, 67KDW i 68KDW.

§ 5. 1. Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń budowlanych, w rozumieniu przepisów budowlanych i technicznych.

2. Na terenach, o których mowa w § 4, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń technicznych.

3. Na terenach dróg dopuszcza się elementy wyposażenia dróg nie wymienione w ustaleniach dla terenów.

§ 6. 1. W obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

3. Dla terenów dróg dzielenie działek obowiązuje zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny.

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

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz do ziemi;
- 2) wymóg odprowadzenia spływu wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek, z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 10 ust. 5 pkt 1;
- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) wymóg lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach każdej działki budowlanej na którym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowo-usługowa;
- 5) wymóg przeznaczania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni;
- 6) wymóg stosowania następujących standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami od 9MN do 28MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN/U do 8MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) wymóg zastosowania izolacji akustycznej wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 48KDZ, w liniach rozgraniczających tego terenu, w formie szpalerów drzew i/lub ekranów akustycznych w celu obniżenia poziomu hałasu od tego terenu;
- 8) wymóg zachowania istniejących wód powierzchniowych z dopuszczeniem realizacji nowych cieków i zbiorników z wodą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 9) wymóg uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;
- 10) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych, w tym w szczególności zlewni rzeki Wełny oraz

zasobów wód podziemnych oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

- 11) wymóg przebudowy urządzeń drenarskich w przypadku ich kolizji z realizowaną inwestycją i odpowiedniego ich dostosowania do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej;
- 12) zakaz przekształcania rzeźby terenu na działce budowlanej, z wyjątkiem zmian koniecznych dla realizacji zabudowy, wyznaczonego układu drogowego, sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 13) dopuszcza się niwelację terenu wyłącznie w celu jego wyrównania z jednoczesnym obowiązkiem zagospodarowania masy ziemnej w granicach niwelowanej nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszcza się usunięcie nadmiaru masy ziemnej, o której mowa w pkt 13, zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi.

§ 8. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej otuliny zespołu dworsko-parkowego przy ul. Kłeckoskiej 62 zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, obowiązuje wymóg uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych z właściwymi służbami ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, obowiązuje:
 - a) wymóg prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu,
 - b) wymóg uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską:
 - a) zabudowę mieszkalną usytuowaną przy ul. Kłeckoskiej 72 i 86, wskazaną na rysunku planu,
 - b) historyczny układ drogi w kierunku KłECKA (ul. KłECKOSKA), w ramach której jako przedmiot ochrony konserwatorskiej ustala się historyczny przebieg tej drogi;
- 6) dla zabudowy mieszkalnej, o której mowa w pkt 5 lit. a, obowiązuje:
 - a) ochrona bryły, formy dachu, kompozycji elewacji oraz historycznego wystroju architektonicznej elewacji, a także historycznej stolarki drzwiowej i okiennej,
 - b) wymóg uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m i ciągów pieszo-rowerowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) drogi wewnętrzne i zjazdy do działek budowlanych dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 10 m od skrzyżowania terenów dróg publicznych;
- 3) w ramach komunikacji pieszo-rowerowej dopuszcza się obiekty budowlane w formie pomostów i kładek;
- 4) miejsca postojowe dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów i działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą;
- 5) obowiązuje dostępność terenów przylegających do ulicy Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru opracowania planu za pomocą dróg niższych klas oraz istniejących zjazdów z tej drogi. Nie dopuszcza się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy

Kłękoskiej. W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na ul. Kłękoskiej obowiązuje wymóg przebudowy istniejących włączeń dróg niższych klas podłączonych do ul. Kłękoskiej poprzez budowę dodatkowych pasów ruchu dla relacji skrzyżnych.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 3 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 5 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - e) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, edukacji i kultury: 2 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - g) w obiektach służby zdrowia:
 - na każde 10 łóżek: 20 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - na każdy gabinet lekarski: 3 miejsca postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - h) na każde 100 łóżek w hotelach: 50 stanowisk postojowych, w tym 4 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - i) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-h: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - j) dla terenowych urządzeń sportowych - 1 miejsce postojowe na 3 miejsca na widowni,
 - k) dla zieleni urządzonej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej;
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 2 stanowiska postojowe,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 2 stanowiska postojowe,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych, edukacji i kultury: 2 stanowiska postojowe,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 15 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) w obiektach służby zdrowia:
 - na każde 10 łóżek - 2 stanowiska postojowe,
 - na każdy gabinet lekarski - co najmniej 1 miejsce postojowe,
 - g) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-f: 15 stanowisk postojowych;
 - h) dla terenowych urządzeń sportowych - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla zieleni urządzonej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni ogólnej;
- 3) dopuszcza się garaże wolno stojące, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

- 4) dopuszcza się następujące rodzaje parkingów:
- a) parkingi wbudowane,
 - b) parkingi samodzielne wielostanowiskowe,
 - c) parkingi terenowe otwarte,
 - d) parkingi dla rowerów.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem obowiązują ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających pasów drogowych, zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami, o których mowa w rozdziale 2.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej.

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

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

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymóg zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów budowlanych i technicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) wymóg odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz lokalizację studni chłonnych;
- 4) wymóg usunięcia z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i innych związków chemicznych oraz zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora;
- 5) wymóg utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 4.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje dostawa z rozdzielczej sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostawa energii elektrycznej z sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci i przyłączy elektroenergetycznych;
- 3) rozbudowa i budowa nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolno stojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej;
- 4) wymóg powiązania linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 z istniejącą siecią średniego i niskiego napięcia;
- 5) w obszarze oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV dopuszcza się zagospodarowanie w formie niskiej zieleni urządzonej;
- 6) w obszarach oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn dopuszcza się możliwość lokalizowania zabudowy po uzgodnieniu jej rodzaju i szczegółowej lokalizacji z właściwym zakładem energetycznym.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła

energii oraz paliwa niskoemisyjne.

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

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

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

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową, a jej prowadzenie dopuszcza się w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 4) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

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

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

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

§ 11. 1. Dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Powierzchnia rozbudowy wysuniętego poza linie zabudowy budynku lub jego fragmentu nie może przekroczyć 30% istniejącej powierzchni zabudowy tego budynku.

§ 12. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych nie większą niż 5m, przy zachowaniu pozostałych określonych dla poszczególnych terenów parametrów dotyczących ukształtowania zabudowy.

§ 13. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. 1. W obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 48KDZ, 49KDL, 50KDL, 51KDD - 57KDD;
- 2) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 58KDP i 59KDP;
- 3) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 42E - 45E, 46K i 47K.

2. Dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, w tym oświetlenia na terenach:

- 1) dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 2) terenach ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 obowiązuje zakaz grodzenia.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się zakaz lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

§ 15. Ustala się następujące tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego: 39WS, 40WS i 41WS, 46K, 47K, 48KDZ, 49KDL, 50KDL, 51KDD - 57KDD, 58KDP, 59KDP.

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

- 1) na 0,01% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 48KDZ, 49KDL, 50KDL, 51KDD - 57KDD, 58KDP, 59KDP, 29ZP - 37ZP, 38ZD, 39WS - 41WS, 42E - 45E, 46K, 47K;
- 2) na 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U** ustala się następujące przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.

2. W ramach przeznaczeń terenu, wymienionych w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki usługowe;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) drogi wewnętrzne;
- 6) komunikację pieszą;
- 7) garaże.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na działce budowlanej dopuszcza się:

- 1) występowanie przeznaczeń terenu, o których mowa w ust. 1, łącznie lub indywidualnie;
- 2) realizację funkcji usługowych w samodzielnych budynkach lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) na terenie 1MN/U:
 - w odległości 6m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 15m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - b) na terenie 2MN/U:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 17MN i 30ZP,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 30ZP,
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości zmiennej od 2 do 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL;
 - c) na terenie 3MN/U:
 - w odległości 10m od linii rozgraniczających z terenami 49KDL i 58KDP,
 - odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 18MN,
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych

dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;

- 6) dachy strome;
- 7) garaże wolno stojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 8) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek;
- 11) dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów zgodnie z zasadami podanymi w § 11, wyłącznie dla utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) w ramach terenu 1MN/U - 1000 m²,
 - b) w ramach terenu 2MN/U - 1000 m²,
 - c) w ramach terenu 3MN/U - 1000 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) w ramach terenu 1MN/U - 20 m,
 - b) w ramach terenu 2MN/U - 17 m, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - a) w ramach terenu 3MN/U - 15 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenie, na którym na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 51KDD, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m od tych linii;
- 9) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 11) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 12) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu terenu usługi.

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

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem zapisów § 9 ust. 1 pkt 5;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 1MN/U dopuszcza się z terenu oznaczonego

symbolem 51KDD oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;

- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2MN/U dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 49KDL oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 3MN/U dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 49KDL oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN/U** ustala się następujące przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.

2. W ramach przeznaczeń terenu, wymienionych w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki usługowe;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) drogi wewnętrzne;
- 6) komunikację pieszą;
- 7) garaże.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na działce budowlanej dopuszcza się:

- 1) występowanie przeznaczeń terenu, o których mowa w ust. 1, łącznie lub indywidualnie;
- 2) realizację funkcji usługowych w samodzielnych budynkach lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 52KDD i 43E,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL;
- 2) w przypadku występowania usług łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną na jednej działce budowlanej - udział powierzchni użytkowej usług nie może przekroczyć 35% powierzchni całkowitej budynku lub budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budynków - 10m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) dachy strome;
- 7) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 8) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,9 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 8) obowiązuje wymóg zachowania istniejących wód powierzchniowych - stawu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 52KDD i 49KDL.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U** ustala się następujące przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.

2. W ramach przeznaczeń terenu, wymienionych w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki usługowe;
- 3) terenowe urządzenia sportowe;
- 4) obiekty imprez plenerowych;
- 5) budynki gospodarcze;
- 6) zieleń urządzoną;
- 7) drogi wewnętrzne;
- 8) komunikację pieszą;
- 9) garaże.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na działce budowlanej dopuszcza się:

- 1) występowanie przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna łącznie z usługami lub indywidualnie;
- 2) realizację funkcji usługowych w samodzielnych budynkach lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów, równolegle do tych linii, w następujący sposób - na terenie 6MN/U - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenem 56KDD;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów, równolegle do tych linii, w następujący sposób:
 - a) na terenie 5MN/U:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 38ZD oraz na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 38ZD,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 37ZP,
 - w odległości 17m od linii rozgraniczającej z terenem 48KDZ,
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem;
 - b) na terenie 6MN/U:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 35ZP, 48KDZ, 50KDL i 56KDD,
 - na fragmencie prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy biegnącej wzdłuż terenu 48KDZ,

- w odległości 20m od wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
 - na fragmencie prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy biegnącej wzdłuż terenu 56KDD,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 56KDD,
- c) na terenie 7MN/U:
- w odległości 20m od wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 50KDL, 66KDW, 22MN,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 65KDW oraz na fragmencie w odległości mniejszej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 65KDW, wynikający z poszerzenia terenu 65KDW;
- d) na terenie 8MN/U:
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 65KDW oraz na fragmencie w odległości mniejszej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 65KDW, wynikający z poszerzenia terenu 65KDW,
 - w odległości 20m od wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 22MN oraz od granicy obszaru objętego planem;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
 - 4) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniach terenu usługi - 12m;
 - 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
 - 7) dachy strome;
 - 8) garaże wolno stojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 9) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
 - 10) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 11) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) w ramach terenu 5MN/U - 2000 m²,
 - b) w ramach terenu 6MN/U - 600 m²,
 - c) w ramach terenu 7MN/U - 2000 m²,
 - d) w ramach terenu 8MN/U - 2000 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) w ramach terenu 5MN/U - 30 m,
 - b) w ramach terenu 6MN/U - 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - c) w ramach terenu 7MN/U - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - d) w ramach terenu 8MN/U - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,9 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do

powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;

- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) zakazuje się nieosłoniętych placów składowo-magazynowych;
- 9) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 48KDZ, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m od tych linii;
- 11) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 13) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 14) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniach terenu usługi.

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

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem zapisów § 9 ust. 1 pkt 5;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 5MN/U dopuszcza się od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 6MN/U dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL i 56KDD oraz z terenu 48KDZ wyłącznie poprzez istniejące zjazdy;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 7MN/U dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL i 65KDW;
- 5) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 8MN/U dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 65KDW.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MN**, **10MN** i **11MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) komunikację pieszą;
- 6) garaże.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów, równoległe do tych linii, w następujący sposób:
 - a) na terenie 9MN - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
 - b) na terenie 10MN:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW;
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 60KDW i 61KDW,

- na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW;
- c) na terenie 11MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) na terenie 9MN: w odległości 6m i 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
 - na fragmencie w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
 - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - na fragmencie w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - b) na terenie 10MN:
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW,
 - c) na terenie 11MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 61KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - na fragmencie w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 51KDD,
 - na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 60KDW;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) dachy strome;
- 7) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) w ramach terenu 9MN - 630 m²,
 - b) w ramach terenu 10MN - 620 m²,
 - c) w ramach terenu 11MN - 620 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;

- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na którym na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 51KDD, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m od tych linii;
- 9) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

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

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 9MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 51KDD i 60KDW;
- 2) dojazd do terenów oznaczonych symbolami 10MN i 11MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 51KDD, 60KDW i 61KDW.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące i szeregowe;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) komunikację pieszą;
- 6) garaże.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 52KDD,
 - b) na fragmencie w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 52KDD,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 32ZP i 39WS,
 - d) w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - e) w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem 16MN;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 650 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - b) 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
 - 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
 - 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
 - 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
 - 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 52KDD.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **13MN**, **14MN** i **15MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) komunikację pieszą;
- 6) garaże.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:
 - a) na terenie 13MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 52KDD,
 - w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) na terenie 14MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 52KDD,
 - na fragmentach w odległościach 8m i 10m od linii rozgraniczających z terenem 52KDD,
 - c) na terenie 15MN:
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 52KDD,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL,
 - w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem 16MN;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;

- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) w ramach terenu 13MN - 660 m²,
 - b) w ramach terenu 14MN - 660 m²,
 - c) w ramach terenu 15MN - 730 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) w ramach terenu 13MN - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - b) w ramach terenu 14MN - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - c) w ramach terenu 15MN - 20 m;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

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

- 1) dojazd do terenów oznaczonych symbolami: 13MN i 14MN dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 52KDD;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 15MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami 52KDD i 49KDL.

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) komunikację pieszą;
- 6) garaże.

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

ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 39WS,
 - b) w odległości 4m od linii rozgraniczających z terenami 12MN i 15MN,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL,
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 17MN,
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem 49KDL, a także wyłącznie dla działki nr 16 ark. 150 z terenu oznaczonego symbolem 51KDD poprzez tereny 31ZP i 39WS.

§ 24. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące i szeregowe;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) komunikację pieszą;

6) garaże.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL,
 - b) w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 16MN,
 - c) na fragmentach w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 62KDW,
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 62KDW,
 - e) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 30ZP i 39WS,
 - f) w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 2MN/U i 30ZP,
 - g) na fragmencie w odległości 2m od linii rozgraniczającej z terenem 45E;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 650 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - b) 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z terenów oznaczonych symbolami 49KDL i 62KDW.

§ 25. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) komunikację pieszą;
- 6) garaże.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:
 - a) na terenie 23MN- w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 55KDD i 57KDD,
 - b) na terenie 24MN- w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 54KDD, 55KDD i 57KDD,
 - c) na terenie 25MN- w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 56KDD i 57KDD;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:
 - a) na terenie 18MN:
 - w odległości zmiennej od 11 do 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 50KDL,
 - w odległości 10m od linii rozgraniczających z terenami 58KDP i 36ZP,
 - w odległości 9m od linii rozgraniczającej z terenem 3MN/U,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 36ZP,
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 47K,
 - b) na terenie 19MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 49KDL, 50KDL i 53KDD,
 - w odległości 4m i 5m od linii rozgraniczającej z terenem 59KDP,
 - c) na terenie 20MN- w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 53KDD,
 - d) na terenie 21MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 53KDD,
 - w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 33ZP,
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 59KDP,
 - e) na terenie 22MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 50KDL,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 63KDW,
 - na fragmentach 8m od linii rozgraniczającej z terenem 63KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 34ZP,
 - w odległości 8m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami 7MN/U, 8MN/U i 68KDW oraz od granicy obszaru objętego planem,
 - na fragmentach 8m od linii rozgraniczającej z terenem 64KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami 7MN/U, 8MN/U i 68KDW oraz od granicy obszaru objętego planem,

- na fragmencie w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 66KDW;
- na fragmencie 16m od linii rozgraniczającej z terenem 7MN/U,
- w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenem 64KDW,
- f) na terenie 23MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami 50KDL, 56KDD,
 - na fragmentach w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 56KDD,
 - na fragmencie 6m od linii rozgraniczającej z terenem 55KDD,
- g) na terenie 24MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 50KDL,
 - na fragmentach 6m od linii rozgraniczających z terenami 54KDD i 55KDD,
- h) na terenie 25MN:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDD,
 - na fragmencie 6m od linii rozgraniczającej z terenem 50KDL,
 - na fragmentach 6m od linii rozgraniczających z terenem 54KDD,
 - na fragmencie w odległości 13m od linii rozgraniczającej ze terenem 57KDD,
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 35ZP,
 - w odległości 20m od wskazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
 - w odległości 13m i 6m od linii rozgraniczającej z terenem 56KDD,
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 42E,
- i) na terenie 26MN:
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 67KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenem 37ZP,
 - w odległości 5m od linii rozgraniczających z terenem 38ZD;
- j) na terenie 27MN:
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 67KDW i na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 67KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 68KDW,
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 41WS i na fragmentach w odległości mniejszej od tej linii, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 41WS,
 - w odległości 4m i 9m od linii rozgraniczającej z terenem 68KDW;
- k) na terenie 28MN:
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 68KDW;
 - w odległości 5m od linii rozgraniczających z terenami 58KDP i 36ZP;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) dachy strome;
- 7) dopuszcza się garaże wolno stojące;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

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

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) w ramach terenu 18MN - 620m²,
 - b) w ramach terenu 19MN - 500m²,
 - c) w ramach terenu 20MN - 530 m²,
 - d) w ramach terenu 21MN - 510 m²,
 - e) w ramach terenu 22MN - 750 m²,
 - f) w ramach terenu 23MN - 520 m²,
 - g) w ramach terenu 24MN - 510 m²,
 - h) w ramach terenu 25MN - 510 m²,
 - i) w ramach terenu 26MN - 700 m²,
 - j) w ramach terenu 27MN - 520 m²,
 - k) w ramach terenu 28MN - 700 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) w ramach terenu 18MN - 17 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - b) w ramach terenu 19MN - 18 m, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - c) w ramach terenu 20MN - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - d) w ramach terenu 21MN - 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - e) w ramach terenu 22MN - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - f) w ramach terenu 23MN - 18 m,
 - g) w ramach terenu 24MN - 18 m,
 - h) w ramach terenu 25MN - 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - i) w ramach terenu 26MN - 20 m,
 - j) w ramach terenu 27MN - 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - k) w ramach terenu 28MN - 18 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
 - 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
 - 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
 - 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
 - 9) na terenach oznaczonych symbolami: 23MN i 24MN dopuszcza się zachowanie istniejących wód powierzchniowych - stawów, a w przypadku ich kolizji z projektowanym układem drogowym i konieczności zmniejszenia zbiornika dopuszcza się bilansowanie pojemności zbiornika na terenie projektowanego układu drogowego.

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

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem zapisów § 9 ust. 1 pkt 5;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 18MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 49KDL i 50KDL;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 19MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 49KDL, 50KDL i 53KDD;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 20MN dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 53KDD;

- 5) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 21MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 49KDL i 53KDD;
- 6) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 22MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL, 63KDW, 64KDW oraz z terenu oznaczonego symbolem 66KDW poprzez teren 65KDW;
- 7) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 23MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL, 55KDD, 56KDD i 57KDD;
- 8) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 24MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL, 54KDD, 55KDD i 57KDD;
- 9) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 25MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL, 54KDD, 56KDD i 57KDD;
- 10) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 26MN dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 67KDW oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 11) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 27MN dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 67KDW i 68KDW oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 12) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 28MN dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 68KDW oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 26. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP i 37ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, ustala się:

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) terenowe urządzenia sportowe;
- 4) komunikację pieszą i rowerową;
- 5) parkingi;
- 6) wody powierzchniowe.

3. W ramach parkingów dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów.

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

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci, z wyjątkiem obiektów trwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów wyłącznie dla obsługi terenów zieleni urządzonej;
- 5) na terenie 30ZP zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów obsługujących teren 2MN/U;
- 6) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 7) w ramach terenu 31ZP dopuszcza się dojazd do działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN;
- 8) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z wyjątkiem realizacji przejść komunikacji pieszo-rowerowej oraz przejazdu komunikacji kołowej w ramach dojazdu, o którym mowa w pkt 7;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu;

- 11) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 51KDD, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m, od linii rozgraniczających terenów na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie.

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

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 29ZP dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 30ZP dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD, poprzez tereny 29ZP i 39WS, a także z terenu oznaczonego symbolem 49KDL poprzez teren 2MN/U;
- 3) dojazd do terenów oznaczonych symbolami 31ZP i 32ZP dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 33ZP dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 50KDL poprzez teren 59KDP;
- 5) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 34ZP dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 50KDL;
- 6) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 35ZP z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL i 56KDD;
- 7) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 36ZP z terenów oznaczonych symbolami: 50KDL i 68KDW;
- 8) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 37ZP z terenu oznaczonego symbolem 67KDW;
- 9) nie dopuszcza się następujących dojazdów:
 - a) poprzez teren 30ZP do terenu 17MN,
 - b) poprzez teren 31ZP do terenów 12MN i 16MN, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 7,
 - c) poprzez teren 32ZP do terenu 12MN.

§ 27. 1. Dla terenu ogrodów działkowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **38ZD** ustala się następujące przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) altany;
- 3) dom działkowca (świątlica);
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) uprawy ogrodnicze;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) komunikację pieszą i rowerową;
- 8) parkingi.

3. W ramach przeznaczenia terenu parkingi dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów.

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

- 1) altany dopuszcza się wyłącznie w formie obiektów wolno stojących;
- 2) dopuszcza się wyłącznie jeden budynek domu działkowca (świątlicy);
- 3) maksymalna wysokość altan mierzona od poziomu gruntu do najwyższego poziomu dachu - 5 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji altan nie większa niż 1, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w altanach dopuszcza się poddasze użytkowe wyłącznie w poddaszach przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30°;
- 6) maksymalna wysokość domu działkowca (świątlicy) mierzona od poziomu gruntu do najwyższego poziomu dachu - 6 m;

- 7) maksymalna liczba kondygnacji domu działkowca (światlicy) nie większa niż 1;
- 8) dachy strome lub płaskie;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy altan - 25 m²;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy domu działkowca (światlicy) - 150 m²;
- 11) minimalna odległość altany od granicy działki na której altana jest usytuowana - 3 m;
- 12) wymóg realizacji ścieżek pieszych i rowerowych;
- 13) wymóg wyposażenia w obiekty małej architektury;
- 14) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych otwartych oraz dla rowerów;
- 15) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi wewnętrznej lub komunikacji pieszej oraz do sieci infrastruktury technicznej;
- 16) zasady wydzielenia działek według przepisów odrębnych;
- 17) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się z ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 2) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem zapisów § 9 ust. 1 pkt 5;

§ 28. 1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **39WS, 40WS i 41WS** ustala się następujące przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe.

2. W ramach przeznaczenia terenu, wymienionego w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) drogi wewnętrzne, wyłącznie dla obsługi komunikacyjnej, o której mowa w ust. 3 pkt 4;
- 4) komunikację pieszą i rowerową, wyłącznie zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 3.

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

- 1) dopuszcza się urządzenia hydrotechniczne związane z odprowadzeniem wód opadowych;
- 2) dopuszcza się pogłębianie i wykonywanie niezbędnych prac związanych z prawidłowym funkcjonowaniem wód powierzchniowych;
- 3) w ramach terenu 39WS, wyłącznie na odcinku wzdłuż linii rozgraniczających terenów 29ZP i 30ZP, dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe w formie pomostów i kładek, których szerokość nie może być większa niż 3m;
- 4) w ramach terenu 39WS, wyłącznie w celu dojazdu do działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN, dopuszcza się przejazd komunikacji kołowej w formie pomostu lub kładki, o szerokości nie większej niż 10m;
- 5) dopuszcza się wyposażenie w obiekty małej architektury;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem realizacji przejść komunikacji pieszo-rowerowej, o których mowa w pkt 3 oraz dojazdu, o którym mowa w pkt 4.

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

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 39WS dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD z możliwością przejazdu przez tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 29ZP i 30ZP;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 40WS dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 50KDL;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 41WS dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 50KDL, z terenu oznaczonego symbolem 67KDW poprzez teren 37ZP oraz z terenu oznaczonego symbolem 68KDW poprzez teren 36ZP;

§ 29. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **42E, 43E, 44E i 45E** ustala się przeznaczenie terenu - stacje transformatorowe.

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

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 42E dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 56KDD;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 43E dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 52KDD;
- 3) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 44E dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 61KDW;
- 4) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 45E dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 49KDL.

§ 30. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **46K i 47K** ustala się przeznaczenie terenu - przepompownia ścieków.

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

- 1) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 46K dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD;
- 2) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 47K dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 50KDL.

§ 31. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **48KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy zbiorczej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 4) dopuszcza się zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 32. 1. Dla terenie drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **49KDL** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 33. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **50KDL** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13m do 14m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 34. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **51KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12m do 18m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki;

3) dopuszcza się zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 35. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **52KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 14m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 36. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **53KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 14m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 37. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **54KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8m do 10m.

§ 38. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **55KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8m do 10m.

§ 39. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **56KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 14m, z placem do zawracania z placem o szerokości 23m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 40. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **57KDD** ustala się przeznaczenie terenu - ulica klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 15m, z placem do zawracania o szerokości 17m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 41. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **58KDP** ustala się przeznaczenie terenu - komunikacja piesza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających 3m.

§ 42. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **59KDP** ustala się przeznaczenie terenu - komunikacja piesza.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających 6m.

§ 43. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **60KDW i 61KDW** się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 44. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem symbolami **62KDW** ustala się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z placem do zawracania o szerokości 13m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 45. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **63KDW i 64KDW** się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z placem do zawracania o szerokości 15m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 46. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **65KDW** ustala się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z placem do zawracania o szerokości 15m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

§ 47. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **66KDW** ustala się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

§ 48. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **67KDW** ustala się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających 8m, z placem do zawracania o szerokości 14m.

§ 49. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **68KDW** ustala się przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8m, z placem do zawracania o szerokości 13m.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. OKOPOWEJ I ZACHODNIEJ NA OS. KLERYKA W GNIEŹNIE (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. OKOPOWEJ I ZACHODNIEJ NA OS. KLERYKA W GNIEŹNIE ORAZ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 15.02.2012 r. do dnia 06.03.2012 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 20.03.2012 r. W wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Gniezna terminie wpłynęła **jedna uwaga**. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Gniezna i **uwzględniona w części**.

Uwaga została wniesiona pismem w dniu 12.03.2012 r. przez Tadeusza Pełeszuka w odniesieniu do działek nr 35-40, 42-52, 53/1, 53/2, 54-62 ark. 150.

W treści uwagi wniesiono o:

- zmianę linii rozgraniczających projektowanych terenów, tak aby pokrywały się z istniejącymi granicami działek pomiędzy terenami: 22MN i 23MN, 86KDD i 23MN, 25MN i 26MN (włączenie działki 53/1 w całości do terenu 25MN), a także w ramach terenu 74E - wzdłuż granic wydzielonej działki pod trafostację oraz przesunięcie linii rozgraniczającej ulicę 87KDD od strony zachodniej o 4m (pomniejszenie terenu 23MN w celu umożliwienia realizacji miejsc parkingowych na tym odcinku ulicy, w pasie rozgraniczającym ulicę oraz ze względu na planowaną na terenie 23MN realizację usług podstawowych obsługujących tę część osiedla),
- zmianę oznaczenia jednostki 23MN na 23MU,
- zmianę obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 22MN i 24MN w zakresie działek 49, 55 i 56 (umożliwienie cofnięcia zabudowy na działkach, które mają ulicę od strony południowej),
- przeprowadzenie obowiązującej linii zabudowy na terenie 26MN konsekwentnie równoległe do linii rozgraniczającej drogę 86KDD i połączenie jej z obowiązującą linią zabudowy na terenie 21MN,
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8m na 4m od strony granicy obszaru objętego planem na terenach 22MN i 23MN (umożliwienie cofnięcia zabudowy na działkach, które mają ulicę od strony południowej),
- poprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu 23MN od strony zachodniej równoległe do terenu 87KDD,
- połączenie nieprzekraczalnych linii zabudowy terenu 21MN i 26MN wzdłuż terenu 69WS,
- przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach 25MN, 26MN do granicy strefy ochronnej linii energetycznej,
- zamianę w § 6 ust. 1 pkt 1 powierzchnię działek budowlanych na 650 m²,
- zamianę w § 6 ust. 1 pkt 2 powierzchni działek budowlanych na 350m²,
- zamianę w § 6 ust. 1 pkt 3 powierzchni działek budowlanych na 155m²,

- zamianę w § 6 ust. 4 pkt 1 treści: "8m dla działek z budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej" na treść: "8m dla działek z budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz w formie zabudowy bliźniaczej, a w przypadku zabudowy szeregowej 6m",
- dopisanie w § 9 ust. 1 punktu 5 o treści: "ze względu na wcześniej dokonane podziały i wydzielenie szerszych odcinków dróg oraz możliwość lokalizacji usług na terenie 23MN i budynku wielorodzinnego na terenie 24MN, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulice w miejscu ich poszerzenia",
- dopisanie w § 9 ust. 1 punktu 6 o treści: "w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażu oraz na podjeździe do niego",
- dopisanie w § 21 ust. 2 pkt 1 treści: "szeregowe",
- wykreślenie tiretu drugiego w § 21 ust. 4 pkt 1 lit. a,
- wykreślenie tiretu drugiego w § 21 ust. 4 pkt 2,
- zamianę w § 21 ust. 4 pkt 2 tiret trzeci treści: "w odległości 8m od granicy obszaru objętego planem" na treść: "w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem",
- dopisanie w § 21 ust. 4 pkt 3 treści: "a w przypadku zabudowy usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej - 12m",
- wykreślenie z § 22 ust. 5 słowa "nie" i dopisanie treści: "w tym w zakresie parterowych części usługowych przykrytych dachem płaskim",
- wykreślenie z § 22 ust. 6 pkt 1 lit. a treści: "w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 86KDD oraz na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 86KDD" oraz wpisanie treści: "nie ustala się obowiązującej linii zabudowy",
- zamianę w § 22 ust. 6 pkt 1 lit. b treści: "na terenie 23MNw odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem 87KDD" oraz wpisanie treści: "na terenie 23MNw odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 87KDD",
- dopisanie w § 22 ust. 6 pkt 1 lit. c treści: "za wyjątkiem działek nr 49, 55 i 56, dla których obowiązującej linii zabudowy nie określa się",
- zamianę w § 22 ust. 6 pkt 2 lit. a treści: "na terenie 22MNw odległości 8m od granicy obszaru objętego planem" oraz wpisanie treści: "na terenie 22MNw odległości 4m od granicy obszaru objętego planem",
- zamianę w § 22 ust. 6 pkt 2 lit. b tiret pierwszy treści: "w odległości 8m od granicy obszaru objętego planem" oraz wpisanie treści: "w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem",
- wykreślenie tiretu trzeciego w § 22 ust. 6 pkt 2 lit. b,
- dopisanie w § 22 ust. 6 pkt 3 treści: "a w przypadku zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej - 12m",
- dopisanie w § 22 ust. 7 pkt 1 treści: "a w przypadku zabudowy szeregowej - 1,2",
- dopisanie w § 22 ust. 7 pkt 2 treści: "a w przypadku zabudowy szeregowej 60%",
- dopisanie w § 22 ust. 7 pkt 3 treści: "a w przypadku zabudowy szeregowej 20%",
- dopisanie w § 37 ust. 2 pkt 2 treści: "oraz prostopadłe miejsca postojowe w miejscach poszerzenia w liniach rozgraniczających",
- zamianę w § 38 ust. 2 pkt 1 treści: "szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 12m" na treść: "szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 16m",
- dopisanie w § 38 ust. 2 pkt 2 treści: "oraz prostopadłe miejsca postojowe w miejscach poszerzenia w liniach rozgraniczających do 16m".

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie 21MN (po wprowadzeniu zmian -**12MN**, po złączeniu terenów 21MN i 26MN) ustalono przeznaczenie-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w ramach której dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące i szeregowe, budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże.

Na terenie określono następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz oznaczeń graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 64KDD (wcześniej 86KDD),
 - b) na fragmencie w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 64KDD (wcześniej 86KDD),
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 38ZP (wcześniej 59ZP) i 47WS (wcześniej 69WS),
 - d) w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - e) w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem 16MN (wcześniej 27MN, 28MN);
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenie określono następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 650 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - b) 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii,
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

Na terenie obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 64KDD (wcześniej 86KDD).

Na terenach 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN -22MN (po wprowadzeniu zmian -**13MN**), 23MN (po wprowadzeniu zmian -**4MN/U**), 24MN (po wprowadzeniu zmian -**14MN**), 86KDD (po wprowadzeniu zmian -**64KDD**), 25MN (po wprowadzeniu zmian -**15MN**) i 26MN (po wprowadzeniu zmian -**12MN**, po złączeniu terenów 21MN i 26MN) ustalono następujące przeznaczenia:

Na terenach 13MN, 14MN, 15MN ustalono przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w ramach której dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże.

Na terenach określono następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) na terenie 13MN (wcześniej 22MN):
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 64KDD (wcześniej 86KDD),
 - w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) na terenie 14MN (wcześniej 24MN):
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 64KDD (wcześniej 86KDD),
 - na fragmentach w odległościach 8m i 10m od linii rozgraniczających z terenem 64KDD,
 - c) na terenie 15MN (wcześniej 25MN):
 - w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 64KDD (wcześniej 86KDD),
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDL (wcześniej 87KDD),
 - w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem 16MN (wcześniej tereny 27MN i 28MN),
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenach określono następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) w ramach terenu 13MN (wcześniej 22MN) - 660 m²,
 - b) w ramach terenu 14MN (wcześniej 24MN) - 660 m²,
 - c) w ramach terenu 15MN (wcześniej 25MN) - 730 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż:
 - a) w ramach terenu 13MN (wcześniej 22MN) - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - b) w ramach terenu 14MN (wcześniej 24MN) - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - c) w ramach terenu 15MN (wcześniej 25MN) - 20 m;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii,
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic

działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

Na terenach obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów oznaczonych symbolami: 13MN (wcześniej 22MN), 14MN (wcześniej 24MN) dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 64KDD (wcześniej 86KDD), dojazd do terenu 15MN (wcześniej 25MN) dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 64KDD (wcześniej 86KDD) i 57KDL (wcześniej 87KDD).

Na terenie 4MN/U (wcześniej 23MN) ustalono przeznaczenia - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże.

Na terenie określono następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami 64KDD i 51E,
 - c) na fragmentach w odległości 8m i 10m od linii rozgraniczających z terenem 64KDD;
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDL;
- 2) udział powierzchni usług wyznacza się maksymalnie na 35% w stosunku do powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość budynków - 10m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) dachy strome;
- 7) dopuszcza się garaże wolnostojące;
- 8) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenie określono następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,9 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 8) obowiązuje wymóg zachowania istniejących wód powierzchniowych - stawu.

Na terenie obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 64KDD i 57KDL.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga uwzględniona w części, w zakresie dotyczącym:

- zmiany linii rozgraniczających projektowanych terenów, tak aby pokrywały się z istniejącymi granicami działek pomiędzy terenami: 22MN (po wprowadzeniu zmian - 13MN) i 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U), 86KDD (po wprowadzeniu zmian - 64KDD) i 23MN, 25MN (po wprowadzeniu zmian - 15MN) i 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) włączenie działki 53/1 w całości do terenu 25MN (obecnie 15MN),
- zmiany linii rozgraniczających projektowanego terenu 74E (po wprowadzeniu zmian - 51E), tak aby pokrywały się z istniejącymi granicami działek pomiędzy terenem 23MN a terenem 74E oraz pomiędzy terenem 74E a terenem 86KDD,
- zmiany oznaczenia jednostki 23MN na 23MU,
(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - teren 23MN zmieniono na teren 4MN/U, co wiąże się z dopuszczeniem na przedmiotowym terenie oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również usług, nie uwzględniono natomiast proponowanego w uwadze sposobu oznaczenia terenu.),
- zmiany obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 22MN i 24MN w zakresie działek 49, 55 i 56 (umożliwienie cofnięcia zabudowy na działkach, które mają ulice od strony południowej),
(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmiany wszystkich obowiązujących linii zabudowy na terenach 22MN (po wprowadzeniu zmian - 13MN), 24MN (po wprowadzeniu zmian - 14MN) na nieprzekraczalnej linii zabudowy.),
- przeprowadzenia obowiązującej linii zabudowy na terenie 26MN (po wprowadzeniu zmian -12MN), konsekwentnie równolegle do linii rozgraniczającej drogę 86KDD (po wprowadzeniu zmian - 64KDD) i połączenia jej z obowiązującą linią zabudowy na terenie 21MN (po wprowadzeniu zmian -12MN),
(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy zgodnie z propozycją przedstawioną w uwadze, uwzględniono opisany przebieg linii zabudowy, nie uwzględniono natomiast sposobu połączenia przedmiotowej linii z obowiązującymi liniami zabudowy ze względu na zamianę linii obowiązujących na nieprzekraczalnej.),
- przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8m na 4m od strony granicy obszaru objętego planem na terenach 22MN (po wprowadzeniu zmian -13MN) i 23MN (po wprowadzeniu zmian -4MN/U) (umożliwienie cofnięcia zabudowy na działkach, które mają ulicę od strony południowej),
- poprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu 23MN od strony zachodniej równolegle do terenu 87KDD,
(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmianę obowiązującej linii zabudowy, biegnącej na terenie 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U) od strony zachodniej równolegle do terenu 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL) na nieprzekraczalną linię zabudowy.),
- połączenia nieprzekraczalnych linii zabudowy terenu 21MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) i 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) wzdłuż terenu 69WS,
(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy zgodną z propozycją przedstawioną w uwadze, uwzględniono opisany przebieg linii zabudowy.),
- przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach 25MN (po wprowadzeniu zmian -15MN), 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) do granicy strefy ochronnej linii energetycznej,
(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy zgodnie z propozycją przedstawioną w uwadze, uwzględniono opisany przebieg linii zabudowy i wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),
- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie 21MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN),
- wykreślenia tiretu drugiego w § 21 ust. 4 pkt 1 lit. a,

(TREŚĆ TIRETU: "na fragmencie jako przedłużenie obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 86KDD na terenie 26MN")

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy korekty przebiegu linii zabudowy na terenie 21MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN). Wnioskowano o zmianę przebiegu linii zabudowy w taki sposób aby na terenie 21MN przebiegała ona na przedmiotowym fragmencie równolegle do drogi 86KDD (po wprowadzeniu zmian - 64KDD), a nie jako przedłużenie obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 86KDD na terenie 26MN. Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy zgodną z propozycją przedstawioną w uwadze, uwzględniono opisany przebieg linii zabudowy i wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),

- wykreślenia tiretu drugiego w § 21 ust. 4 pkt 2,

(TREŚĆ TIRETU: " w odległości 6m od wskazanej na rysunku planu linii proponowanego podziału działek,")

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy korekty przebiegu linii zabudowy na terenie 21MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN). Wnioskowano o zmianę przebiegu linii zabudowy w taki sposób aby na terenie 21MN, od strony terenu 69WS (po wprowadzeniu zmian - 47WS) przebiegała ona na całym odcinku, a nie jako przerywana linia zabudowy, a także żeby wyznaczono na wnioskowanym terenie jeden obszar pod zabudowę ograniczony liniami zabudowy. Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy zgodną z propozycją przedstawioną w uwadze, uwzględniono opisany przebieg linii zabudowy i wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),

- zamiany w § 21 ust. 4 pkt 2 tiret trzeci treści: "w odległości 8m od granicy obszaru objętego planem" na treść: "w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem",

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy korekty przebiegu linii zabudowy na terenach 22MN (po wprowadzeniu zmian - 13MN) i 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U). Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy zgodną z propozycją przedstawioną w uwadze, uwzględniono opisany przebieg linii zabudowy i wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),

- wykreślenia z § 22 ust. 6 pkt 1 lit. a treści: " w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 86KDD oraz na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 86KDD " oraz wpisanie treści: "nie ustala się obowiązującej linii zabudowy",

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy przebiegu linii zabudowy na terenie 22MN (po wprowadzeniu zmian - 13MN). Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną. Wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),

- zamiany przebiegu wymienionej w uwadze linii zabudowy na terenie 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U) polegającej na przesunięciu tej linii na odległość 6m od linii rozgraniczającej z terenem 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL),

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy przebiegu linii zabudowy na terenie 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U). Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przedmiotowej linii zabudowy polegającą na zmniejszeniu odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu drogi 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL) jednakże na 6m, a nie 4m jak proponowano w uwadze.),

- dopisania w § 22 ust. 6 pkt 1 lit. c treści: "za wyjątkiem działek nr 49, 55 i 56, dla których obowiązującej linii zabudowy nie określa się",

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy przebiegu linii zabudowy na terenie 24MN (po wprowadzeniu zmian - 14MN). Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną. Na całym terenie 24MN ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy. Wprowadzono

stosowne zamiany na rysunku i w uchwale. Nie uwzględniono natomiast proponowanego w uwadze sposobu zapisu.),

- zamiany w § 22 ust. 6 pkt 2 lit. a treści: "na terenie 22MNw odległości 8m od granicy obszaru objętego planem" oraz wpisanie treści: "na terenie 22MNw odległości 4m od granicy obszaru objętego planem",
(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy przebiegu linii zabudowy na terenie 22MN (po wprowadzeniu zmian - 13MN). Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przedmiotowej linii zabudowy polegającą na zmniejszeniu odległości linii zabudowy od granicy obszaru objętego planem z 8m na 4m. Wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),
- zamiany w § 22 ust. 6 pkt 2 lit. b tiret pierwszy treści: "w odległości 8m od granicy obszaru objętego planem" oraz wpisanie treści: "w odległości 4m od granicy obszaru objętego planem",
(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy przebiegu linii zabudowy na terenie 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U). Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przedmiotowej linii zabudowy polegającą na zmniejszeniu odległości linii zabudowy od granicy obszaru objętego planem z 8m na 4m. Wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),
- wykreślenia tiretu trzeciego w § 22 ust. 6 pkt 2 lit. b,
(TREŚĆ TIRETU: "na fragmencie prostopadle do obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 86KDD na terenie 22MN")
(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy przebiegu linii zabudowy na terenie 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U). Wnioskowano o zmianę przebiegu linii zabudowy w taki sposób aby na terenie 23MN przebiegała ona na przedmiotowym fragmencie równolegle do drogi 86KDD (po wprowadzeniu zmian - 64KDD), a nie prostopadle do obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 86KDD na terenie 22MN. Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przebiegu przedmiotowej linii zabudowy. Wprowadzono stosowne zamiany na rysunku i w uchwale.),
- zamiany szerokości w liniach rozgraniczających projektowanej drogi na 15m w odniesieniu do wnoszonej w uwadze zamiany treści uchwały w § 38 ust. 2 pkt 1: "szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 12m" na treść: "szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10m do 16m"
(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy terenu 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL.).

Uwaga nieuwzględniona w części, w zakresie dotyczącym:

- przesunięcia linii rozgraniczającej ulicę 87KDD (obecnie 57KDL) od strony zachodniej o 4m (pomniejszenie terenu 23MN (obecnie 4MN/U) w celu umożliwienia realizacji miejsc parkingowych na tym odcinku ulicy, w pasie rozgraniczającym ulicę oraz ze względu na wnioskowaną na terenie 23MN realizację usług podstawowych obsługujących tę część osiedla),
(WYJAŚNIENIE: w planie przyjęto 15m szerokość drogi 57KDL w liniach rozgraniczających, jednocześnie przyjęto wymóg realizacji miejsc postojowych dla planowanych inwestycji w granicach terenów i działek budowlanych, na których te inwestycje będą realizowane.),
- zamiany w § 6 ust. 1 pkt 1 powierzchni działek budowlanych na 650 m²,
(WYJAŚNIENIE: Podana w uwadze treść uchwały dotyczy obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, a nie procedury podziału geodezyjnego działek. Jednocześnie w uchwale w ustaleniach szczegółowych dla terenów określono minimalne powierzchnie działek budowlanych dopuszczone na poszczególnych terenach, wynikające ze szczegółowej analizy struktury istniejących obecnie podziałów geodezyjnych. Na każdym terenie ustalono odpowiednio dopasowaną minimalną powierzchnię działki. Ze względu na brak wskazania w uwadze do których terenów zaproponowano podaną powierzchnię działek, nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.),
- zamiany w § 6 ust. 1 pkt 2 powierzchni działek budowlanych na 350m²,

- (WYJAŚNIENIE: Jak przy rozpatrzeniu uwagi powyżej.),
- zamiany w § 6 ust. 1 pkt 3 powierzchni działek budowlanych na 155m²,
(WYJAŚNIENIE: Jak przy rozpatrzeniu uwagi powyżej.),
 - zamiany w § 6 ust. 4 pkt 1 treści: "8m dla działek z budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej" na treść: "8m dla działek z budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz w formie zabudowy bliźniaczej, a w przypadku zabudowy szeregowej 6m",
(WYJAŚNIENIE: Proponowane w uwadze szerokości frontów działek nie są zgodne z polityką przestrzenną miasta. Wprowadzenie proponowanej zmiany skutkowałoby znacznym podniesieniem intensywności zabudowy.),
 - dopisania w § 9 ust. 1 punktu 5 o treści: "ze względu na wcześniej dokonane podziały i wydzielanie szerszych odcinków dróg oraz możliwość lokalizacji usług na terenie 23MN i budynku wielorodzinnego na terenie 24MN, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulice w miejscu ich poszerzenia",
(WYJAŚNIENIE: Nie uwzględniono proponowanego w uwadze rozwiązania. Zgodnie ze stosowaną praktyką, tereny rezerwowane w planach dla realizacji układu drogowego wyznaczone są w liniach rozgraniczających i oznaczane jako droga publiczna. W ten sposób wyznaczony pod drogę pas terenu nie może stanowić przedmiotu procedury podziału i sprzedaży na inne cele niż określone w ustaleniach planu. W planie określono obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora. Proponowany w uwadze zapis dopuszczający na terenie 24MN (po wprowadzeniu zmian - 14MN) budynku wielorodzinnego jest bezprzedmiotowy. Nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej na wskazywanym w uwadze obszarze.),
 - dopisania w § 9 ust. 1 punktu 6 o treści: "w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażu oraz na podjeździe do niego",
(WYJAŚNIENIE: Nie uwzględniono proponowanego w uwadze zapisu. W planie określono obowiązek realizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, tj.: w granicach terenów i działek budowlanych, na których usytuowane są budynki i budowle oraz przeznaczenia terenu, którym te miejsca towarzyszą.),
 - dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie 31MN (po wprowadzeniu zmian - 18MN),
(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy zapisów dla terenów 21MN i 31MN, które po wprowadzeniu zmian na skutek złożonych uwag otrzymały nowe symbole. Nie uwzględniono przedstawionego w uwadze sposobu zapisu oraz propozycji dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na całym proponowanym obszarze.),
 - dopisania w § 21 ust. 4 pkt 3 treści: "a w przypadku zabudowy usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej - 12m",
(WYJAŚNIENIE: Nie uwzględniono proponowanego w uwadze zapisu. Uwaga dotyczy terenu 21MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN), w ramach którego przewidziano realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowany w uwadze zapis dopuszczający na wymienionym terenie zabudowę usługową bądź mieszkaniowo-usługową jest bezprzedmiotowy. Nie przewiduje się dopuszczenia w/w form zabudowy na wskazywanym w uwadze obszarze a w związku z tym wprowadzenia parametru wysokości 12,0m dla zabudowy usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej.),
 - wykreślenia z § 22 ust. 5 słowa "nie" i dopisanie treści: "w tym w zakresie parterowych części usługowych przykrytych dachem płaskim",
(WYJAŚNIENIE: Nie uwzględniono proponowanego w uwadze zapisu. Uwaga dotyczy terenu 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U), w ramach którego dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Nie przewiduje się dopuszczenia na tym terenie zabudowy szeregowej wraz z parterowymi częściami usługowymi.),
 - zmiany przebiegu wymienionej w uwadze linii zabudowy na terenie 23MN w proponowany sposób,

(WYJAŚNIENIE: Uwaga spowodowała zmiany zgodne z intencjami wnioskującego - wprowadzono korektę przedmiotowej linii zabudowy polegającą na zmniejszeniu odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu drogi 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL) jednakże na 6m. Nie uwzględniono natomiast proponowanej w uwadze odległości 4m.),

- dopisania w § 22 ust. 6 pkt 3 treści: "a w przypadku zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej - 12m",

(WYJAŚNIENIE: Nie uwzględniono proponowanego w uwadze zapisu. Uwaga dotyczy zmiany wysokości zabudowy z 10m na 12m na terenach 22MN (po wprowadzeniu zmian - 13MN), 23MN (po wprowadzeniu zmian - 4MN/U), 24MN (po wprowadzeniu zmian - 14MN), 25MN (po wprowadzeniu zmian - 15MN) i 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN). W planie na w/w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN i terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o symbolu 4MN/U, gdzie funkcję usługową zaprojektowano jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny, przyjęto wysokość zabudowy na maksymalnie 10m. Nie przewiduje się zwiększania przyjętej wysokości zabudowy na przedmiotowym obszarze.),

- dopisania w § 22 ust. 7 pkt 1 treści: "a w przypadku zabudowy szeregowej - 1,2",

(WYJAŚNIENIE: Wymieniony w uwadze fragment uchwały dotyczy zapisów dla terenu 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) na którym dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową. Zaproponowano aby dla tego typu zabudowy zmienić wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 1,2. Proponowana w uwadze zmiana nie jest zgodna z polityką przestrzenną miasta. Wprowadzenie proponowanej zmiany skutkowałoby znacznym podniesieniem intensywności zabudowy.),

- dopisania w § 22 ust. 7 pkt 2 treści: "a w przypadku zabudowy szeregowej 60%",

(WYJAŚNIENIE: Wymieniony w uwadze fragment uchwały dotyczy zapisów dla terenu 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) na którym dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową. Zaproponowano aby dla tego typu zabudowy zmienić udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z maksymalnie 40% na 60%. Proponowana w uwadze zmiana nie jest zgodna z polityką przestrzenną miasta. Wprowadzenie proponowanej zmiany skutkowałoby znacznym podniesieniem intensywności zabudowy.),

- dopisania w § 22 ust. 7 pkt 3 treści: "a w przypadku zabudowy szeregowej 20%",

(WYJAŚNIENIE: Wymieniony w uwadze fragment uchwały dotyczy zapisów dla terenu 26MN (po wprowadzeniu zmian - 12MN) na którym dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową. Zaproponowano aby dla tego typu zabudowy zmienić udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej z maksymalnie 45% na 20%.

Proponowana w uwadze zmiana nie jest zgodna z polityką przestrzenną miasta. Nie przewiduje się przyjęcia proponowanej udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego.),

- dopisania w § 37 ust. 2 pkt 2 treści: "oraz prostopadłe miejsca postojowe w miejscach poszerzenia w liniach rozgraniczających",

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy terenu 86KDD (po wprowadzeniu zmian - 64KDD). Nie uwzględniono proponowanego w uwadze rozwiązania dopuszczenia prostopadłych miejsc postojowych w miejscach poszerzenia w liniach rozgraniczających drogi. Zgodnie ze stosowaną praktyką, tereny rezerwowane w planach dla realizacji układu drogowego wyznaczone są w liniach rozgraniczających i oznaczane jako droga publiczna. Jest to zabezpieczenie przed podziałem i sprzedażą rezerwowanego terenu na cele inne niż określone w planie. W planie określono obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora.),

- zamiany szerokości w liniach rozgraniczających projektowanej drogi na proponowaną w uwadze szerokość drogi zmienną od 10m do 16m w odniesieniu do wnoszonej w uwadze zamiany treści uchwały w § 38 ust. 2 pkt 1,

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy terenu 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL). Nie uwzględniono proponowanej w uwadze zmiany szerokości przedmiotowej drogi. Nie ma konieczności przyjmowania podanych w uwadze szerokości drogi.),

- dopisania w § 38 ust. 2 pkt 2 treści: "oraz prostopadłe miejsca postojowe w miejscach poszerzenia w liniach rozgraniczających do 16m",

(WYJAŚNIENIE: Uwaga dotyczy terenu 87KDD (po wprowadzeniu zmian - 57KDL). Nie uwzględniono proponowanego w uwadze rozwiązania dopuszczenia prostopadłych miejsc postojowych w miejscach poszerzenia w liniach rozgraniczających drogi. Zgodnie ze stosowaną praktyką, tereny rezerwowane w planach dla realizacji układu drogowego wyznaczone są w liniach rozgraniczających i oznaczane jako droga publiczna. Jest to zabezpieczenie przed podziałem i sprzedażą rezerwowanego terenu na cele inne niż określone w planie. W planie określono obowiązek realizacji miejsc parkingowych na terenie własnym inwestora.).

§ 2. W wyniku uwagi złożonej w związku z pierwszym wyłożeniem projektu planu terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie do publicznego wglądu oraz konieczności wprowadzenia do projektu planu zmian wynikających ze sposobu jej rozpatrzenia, przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu. Termin drugiego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od dnia 16.07.2012 r. do dnia 06.08.2012 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 20.08.2012 r.

W wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Gniezna terminie wpłynęła **jedna uwaga**. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Gniezna i **uwzględniona w całości**.

§ 3. W wyniku uwagi złożonej w związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie oraz konieczności wprowadzenia do projektu planu zmian wynikających ze sposobu jej rozpatrzenia, przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu. Termin trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od dnia 10.09.2012 r. do dnia 01.10.2012 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 15.10.2012 r. W wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Gniezna terminie wpłynęły **trzy uwagi**. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w następujący sposób:

1. **Uwaga Pana Mariana Nowakowskiego wniesiona pismem w dniu 12.10.2012 r. w odniesieniu do działki 29 ark. 150 -nieuwzględniona,**

W treści uwagi wniesiono o:

- **zmianę przebiegu linii zabudowy na terenie 2MN/U od strony ul. Kłeckowskiej, która w projekcie planu ustalona została w odległości 10 m od granicy działki (ustalono odległość 10m od linii rozgraniczających terenu 2MN/U) a nie od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 190**

Zarzucono, że uchwalenie planu anuluje wymienione w uwadze decyzje i równocześnie może uniemożliwić zgodę na ewentualny remont pomieszczeń gospodarczych istniejących przy ogrodzeniu działki nr 29 ark. 150.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że przyjęte ustalenia planu są niezgodne z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115) w kontekście wydanych dla przedmiotowej działki **postanowień:**

- **Prezydenta Miasta Gniezna WT/U.55440-57/07 z 26 kwietnia 2007 r.** - uzgodnienie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika ścieków **na działce nr 29 ark. 150** przy ul. Zachodniej 1 w zakresie zarządu ul. Zachodniej (w uzasadnieniu wyjaśniono, że zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) obiekty budowlane powinny być

- usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6m dla dróg gminnych w terenie zabudowy,
- **Wojewódzkiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu WZDW.32.73355.268.07 z 30 kwietnia 2007 r.**- uzgodnienie inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika ścieków **na działce nr 29 ark. 150** przy ul. Zachodniej 1 w zakresie dotyczącym pasa drogi wojewódzkiej nr 190 na warunkach:
 - 1) obsługa komunikacyjna działki nr 29 z ul. Kłeckoskiej istniejącym zjazdem na dotychczasowych warunkach, 2) zachować min. 8,0 m odległość linii zabudowy projektowanego budynku od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kłeckoskiej, oraz **decyzji:**
 - **Prezydenta Miasta Gniezna nr 261/03 o sygnaturze WT/A.7331/308/S/03 z dnia 29 grudnia 2003 r. (w załączeniu do uwagi przedstawiono projekt decyzji z dnia 26 sierpnia 2003 r.)** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego dwurodzinnego oraz dwóch bezodpływowych zbiorników ścieków **na działkach nr 28 i 29 ark. 150** oraz budynku garażowego **na działce nr 28 ark. 150** (wniosek złożony przez **Pana Mariana Nowakowskiego**).

W przedmiotowej decyzji ustalono następujące warunki zabudowy dla inwestycji:

 - 1) przeznaczenie na obu działkach - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
 - 2) przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkalna,
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarczo-garażowe,
 - 4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - budynek mieszkalny bliźniaczy parterowy z dachem o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno podobnym z możliwością wykorzystania poddasza na cele niemieszkalne,
 - budynek garażowo-gospodarczy parterowy o maksymalnej powierzchni zabudowy 2x50m²,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14,0 m dla zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni ulicy o symbolu KG,
 - **Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr SKO-GP-4000/533/2007 z 19 października 2007 r.**- po rozpatrzeniu odwołania **Pana Mariana Nowakowskiego** uchylono w całości decyzję Prezydenta Miasta Gniezna nr 107/07 o sygnaturze WA/A.7331/72/S/2007 z dnia 22 czerwca 2007 r. o warunkach zabudowy oraz przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia I instancji. W przedmiotowej decyzji ustalono następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika ścieków **na działce 29 ark.150:**
 - 1) rodzaj zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) linia zabudowy - obowiązujące przednie linie zabudowy w odległości 10m od krawędzi jezdni ul. Kłeckoskiej oraz 10 m od istniejącej granicy działki, od strony ul. Zachodniej 10 m od granicy działki,
 - 3) łączna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 25% powierzchni działki,
 - 4) szerokość elewacji frontowej nowoprojektowanego budynku max. 16m,
 - 5) wysokość nowoprojektowanego budynku do kalenicy max. 6,5m,
 - 6) dach stromy o kącie nachylenia połaci nie mniejszej niż 30° i nie większej niż 45°;
 - **Prezydenta Miasta Gniezna nr 107/07 o sygnaturze WA/A.7331/72/S/2007 z dnia 5 grudnia 2007 r.** o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika ścieków **na działce 29 ark. 150** (wniosek złożony przez

Pana Mariana Nowakowskiego).

W przedmiotowej decyzji ustalono następujące warunki zabudowy dla inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) linia zabudowy - obowiązujące przednie linie zabudowy w odległości 10m od krawędzi jezdni ul. Kłeckoskiej oraz 10 m od istniejącej granicy działki, od strony ul. Zachodniej 10 m od granicy działki,
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 25% powierzchni działki,
- 4) szerokość elewacji frontowej nowoprojektowanego budynku max. 16m,
- 5) wysokość nowoprojektowanego budynku do kalenicy max. 6,5m,
- 6) dach stromy o kącie nachylenia połaci nie mniejszej niż 30° i nie większej niż 45°.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie 2MN/U (działka 29 ark. 150) ustalono przeznaczenia terenu-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne.

Na terenie **2MN/U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 19MN i 34ZP,
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości zmiennej od 2 do 3m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDL;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 7) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek;
- 10) dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów, wyłącznie dla utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Na terenie **2MN/U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 17m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej

- linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
 - 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
 - 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
 - 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
 - 9) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu terenu usługi.

Na terenie **2MN/U** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dostępność do ul. Kleckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem za pomocą dróg niższych klas oraz istniejących zjazdów z tej drogi, nie dopuszcza się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Kleckoskiej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na ul. Kleckoskiej obowiązuje wymóg przebudowy istniejących włączeń dróg niższych klas podłączonych do ul. Kleckoskiej poprzez budowę dodatkowych pasów ruchu dla relacji skrajnych;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 57KDL oraz od ul. Kleckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga dotycząca zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 2MN/U od strony ul. Kleckoskiej, która w projekcie planu ustalona została w odległości 10 m od granicy działki (ustalono odległość 10m od linii rozgraniczających terenu 2MN/U) a nie od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 190 - nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Przedstawiony w uwadze zarzut uniemożliwienia w planie realizacji remontu pomieszczeń gospodarczych istniejących na działce 29 ark. 150 zlokalizowanych przy ogrodzeniu działki, poza wyznaczoną linią zabudowy są nieuzasadnione. Budynki zlokalizowane poza wyznaczonymi liniami zabudowy oznaczone zostały specjalnym symbolem graficznym na rysunku planu, dla którego zastosowano w uchwale następujący zapis: dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów. Dodatkowo na terenie 2MN/U ustalono, że możliwość taka dotyczy wyłącznie utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Przebieg wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy został określony w oparciu o istniejące uwarunkowania urbanistyczne, w tym także odległość istniejącej zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej projektowanych terenów mieszkaniowych i usługowych wzdłuż ul. Kleckoskiej. Uwzględniono również przywoływane w uwadze

zapisy ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 476, 965), a także złożone do projektu planu wnioski oraz uzgodnienie Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu. Przywoływane zapisy ww. ustawy określają odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej na co najmniej 8m. Jest to odległość minimalna. Wskazane jest jednak przyjmowanie większych odległości. Ponadto zgodnie z wnioskiem Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu podana w ww. ustawie w art. 43 minimalna odległość dotyczy obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi. Przedmiotowy projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.)

2. **Uwaga Pana Mariana Nowakowskiego wniesiona pismem w dniu 12.10.2012 r. w odniesieniu do działki 28 ark. 150 -niewzględniona,**

W treści uwagi wniesiono o:

- **przywrócenie dotychczasowego przeznaczenia dla działki nr 28 ark.150, tj. funkcji mieszkaniowej**

W projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w liniach rozgraniczających terenu zieleni urządzonej 34ZP.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że przyjęte ustalenia planu są niezgodne z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115) w kontekście wydanych dla przedmiotowych działek **postanowień:**

- **Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR.IV-7036.3-3713/09 z dnia 25 sierpnia 2009 r.-** uzgodnienie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego dwustanowiskowego oraz bezodpływowego zbiornika ścieków na działce nr **28 ark. 150** w zakresie melioracji wodnych, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 6 w powiązaniu z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozpatrzenie wniosku nr WA/A.7331/217/S/08 dla Pana Witolda Goździka),
- Samorządowego **Kolegium Odwoławczego nr SKO-GP-4000/1070/2008 z 12 maja 2009 r.-** po rozpatrzeniu zażalenia Pana Witolda Goździka uchylono w całości postanowienie Prezydenta Miasta Gniezna o sygnaturze WA/A.7331/217/S/08 z dnia 15 października 2008 r. o zawieszeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego oraz zbiornika bezodpływowego na działce nr **28 ark.150**. SKO przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia I instancji;
oraz **decyzji:**
- **Prezydenta Miasta Gniezna nr 261/03 o sygnaturze WT/A.7331/308/S/03 z dnia 29 grudnia 2003 r.** (w załączeniu do uwagi przedstawiono projekt decyzji z dnia 26 sierpnia 2003 r.) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego dwurodzinnego oraz dwóch bezodpływowych zbiorników ścieków na działkach nr **28 i 29 ark. 150** oraz budynku garażowego na działce nr **28 ark. 150** (wniosek złożony przez Pana Mariana Nowakowskiego).

W przedmiotowej decyzji ustalono następujące warunki zabudowy dla inwestycji:

- 1) przeznaczenie na obu działkach - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
- 2) przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkalna,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarczo-garażowe,
- 4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - budynek mieszkalny bliźniaczy parterowy z dachem o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno podobnym z możliwością wykorzystania poddasza na cele niemieszkalne,
 - budynek garażowo-gospodarczy parterowy o maksymalnej powierzchni zabudowy 2x50m²,

- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14,0 m dla zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni ulicy o symbolu KG.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie 34ZP (działka 28 ark. 150) ustalono przeznaczenie terenu-zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszczono: zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, terenowe urządzenia sportowe, komunikację pieszą i rowerową, parkingi (wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów), wody powierzchniowe.

Na terenie **34ZP** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów;
- 5) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem realizacji przejazdów komunikacji kołowej oraz pieszo-rowerowej;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu.

Na terenie **34ZP** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje dojazd z terenów oznaczonych symbolami: 59KDD i 62KDD.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga dotycząca przywrócenia dotychczasowego przeznaczenia dla działki nr 28 ark. 150, tj. funkcji mieszkaniowej - nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... działka nr 28 ark. 150 znajduje się w całości w obszarze oznaczonym symbolem Z, planowanym jako lokalny łącznik ekologiczny.)

3. **Uwaga Pana Witolda Goździkawniesiona pismem w dniu 15.10.2012 r. w odniesieniu do działek 25 i 26 ark. 150 - nieuwzględniona**

W treści uwagi wniesiono o:

- **zmianę przeznaczenia przedmiotowych działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, tj. na funkcję mieszkaniową**

W projekcie planu mały fragment działki nr 26 ark. 150 znajduje się w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 2MN/U, a pozostałej części znajduje się w liniach rozgraniczających terenu zieleni urządzonej 34ZP. Działka nr 25 ark. 150 w większej części znajduje się w liniach rozgraniczających terenu zieleni urządzonej 33ZP. Mały fragment tej działki wydzielony został jako teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem 54K.

W treści uwagi wyjaśniono, że na obu działkach dopuszczona była dotychczas zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która nie kolidowała z urządzeniami melioracyjnymi. Zarzucono, że przyjęte ustalenia planu uniemożliwiają korzystanie z działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie 2MN/U (mały fragment działki 26 ark. 150) ustalono przeznaczenia terenu-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki gospodarcze, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, komunikację

pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne.

Na terenie **2MN/U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 19MN i 34ZP,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 34ZP,
 - w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - w odległości zmiennej od 2 do 3m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDL;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 7) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek;
- 10) dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów, wyłącznie dla utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Na terenie **2MN/U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 17m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;

- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 9) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu terenu usługi.

Na terenie **2MN/U** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem za pomocą dróg niższych klas oraz istniejących zjazdów z tej drogi, nie dopuszcza się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Kłeckoskiej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na ul. Kłeckoskiej obowiązuje wymóg przebudowy istniejących włączeń dróg niższych klas podłączonych do ul. Kłeckoskiej poprzez budowę dodatkowych pasów ruchu dla relacji skrętnych;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się z z terenu oznaczonego symbolem 57KDL oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

Na terenach **33ZP i 34ZP** (większe części działek 25 i 26 ark. 150) ustalono przeznaczenie terenu-zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszczono: zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, terenowe urządzenia sportowe, komunikację pieszą i rowerową, parkingi (wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów), wody powierzchniowe.

Na terenach **33ZP i 34ZP** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów;
- 5) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem realizacji przejazdów komunikacji kołowej oraz pieszo-rowerowej;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu
- 9) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, równoległe do linii rozgraniczających terenu 59KDD, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m, od linii rozgraniczających terenów na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie.

Na terenach **33ZP i 34ZP** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje dojazd z terenów oznaczonych symbolami: 59KDD i 62KDD.

Na terenie **54K** (mały fragment działki 25 ark. 150) ustalono przeznaczenie terenu - przepompownia ścieków.

Na terenie **54K** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje dojazd z terenu oznaczonego symbolem 59KDD.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 25 i 26 ark. 150 zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, tj. na funkcję mieszkaniową - nieuwzględniona

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... większa część działki nr 26 i cała działka nr 25 ark. 150 znajdują się w obszarach oznaczonych symbolem Z, planowanych jako lokalne łączniki ekologiczne.)

§ 4. W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego KN.I.4131.1.222.2013.10 z dnia 10 kwietnia 2013 r. do uchwały Nr XXIX/351/2013 r. Rady Miasta Gniezna z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie nastąpiła konieczność wprowadzenia zmian w przedmiotowym planie miejscowym oraz ponowienia procedury jego wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie wraz z prognozą na środowisko został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 07.05.2013 r. do dnia 29.05.2013 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 12.06.2013 r. W wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Gniezna terminie wpłynęło jedenaście uwag, z których pięć uwag zostało uwzględnionych, a sześć uwag zostało nieuwzględnionych. Wśród uwag uwzględnionych cztery dotyczyły rezygnacji z wyznaczania drogi 63KDD. Proponowaną zmianę uwzględniono poprzez usunięcie z projektu planu drogi 63KDD oraz wprowadzenie stosownych korekt przebiegu linii rozgraniczających terenów 16MN, 17MN i 18MN (po zmianie teren 16MN połączono z częścią terenu 18MN, a teren 17MN objął pozostałą część 18MN). Zmodyfikowano zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej, wprowadzono odpowiednio korektę linii zabudowy na ww. terenach oraz dostosowano numerację wszystkich terenów. Jedna uwzględniona uwaga dotyczyła propozycji rezygnacji z przesunięcia granicy działki nr 14/4 ark. 150 na potrzeby poszerzenia ul. Zachodniej. Uwagę została wniesiona bezzasadnie, ponieważ cała przedmiotowa działka została włączona do terenu 16MN (po zmianie teren 16MN połączono z częścią terenu 18MN). Nie wydzielono poszerzenia ul. Zachodniej kosztem przedmiotowej działki.

1. Uwaga Kancelarii Adwokackiej Zygmunt Pilarski (złożona w imieniu właściciela działek - Pana Witolda Goździka) wniesiona pismem w dniu 11.06.2013 r. w odniesieniu do działek 25, 26 i 28 ark. 150, położonych przy ul. Zachodniej - nieuwzględniona.

W treści uwagi wniesiono o:

- **zniesienie zakazu zabudowy na działkach nr 25, 26, 28, który narusza prawo własności zgodnie z podjętymi pracami przygotowawczymi (budowa nowej hali dla sprzętu transportowego i rozbudowa parkingu), wynikające z art. 140 Kodeksu cywilnego oraz art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP**

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie **2MN/U** (część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 2MN/U)** ustalono przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne.

Na terenie **2MN/U** (część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 2MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 19MN (po wprowadzeniu zmian - 17MN) i 34ZP (po wprowadzeniu zmian - 30ZP),
 - b) w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - c) w odległości zmiennej od 2 do 3m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 49KDL);
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;

- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 7) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek;
- 10) dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów, wyłącznie dla utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Na terenie **2MN/U** (część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 2MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 17m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 9) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu terenu usługi.

Na terenie **2MN/U** (część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 2MN/U)** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem za pomocą dróg niższych klas oraz istniejących zjazdów z tej drogi, nie dopuszcza się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Kłeckoskiej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na ul. Kłeckoskiej obowiązuje wymóg przebudowy istniejących włączeń dróg niższych klas podłączonych do ul. Kłeckoskiej poprzez budowę dodatkowych pasów ruchu dla relacji skrętnych;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się z z terenu oznaczonego symbolem 57KDL (po

wprowadzeniu zmian - 49KDL) oraz od ul. Kłękoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

Na terenach **33ZP i 34ZP** (całe działki 25 i 28 ark. 150 i część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 29ZP i 30ZP)** ustalono przeznaczenie terenu-zieleni urządzona, w ramach którego dopuszczono: zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, terenowe urządzenia sportowe, komunikację pieszą i rowerową, parkingi (wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów), wody powierzchniowe.

Na terenach **33ZP i 34ZP** (całe działki 25 i 28 ark. 150 i część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 29ZP i 30ZP)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów;
- 5) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem realizacji przejazdów komunikacji kołowej oraz pieszo-rowerowej;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu
- 9) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, równoległe do linii rozgraniczających terenu 59KDD (po wprowadzeniu zmian - 51KDD), usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m, od linii rozgraniczających terenów na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie.

Na terenach **33ZP i 34ZP** (całe działki 25 i 28 ark. 150 i część działki 26 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 29ZP i 30ZP)** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje następujący dojazd:

- 1) do terenu 33ZP (po wprowadzeniu zmian - 29ZP) z terenu oznaczonego symbolem 59KDD (po wprowadzeniu zmian - 51KDD);
- 2) do terenu 34ZP (po wprowadzeniu zmian 30ZP) z terenów oznaczonych symbolami: 59KDD (po wprowadzeniu zmian - 51KDD) poprzez tereny 33ZP i 34ZP (po wprowadzeniu zmian - 29ZP i 30ZP), a także z terenu oznaczonego symbolem 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 49KDL) poprzez teren 2MN/U (po wprowadzeniu zmian - 2MN/U).

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga dotycząca zniesienia zakazu zabudowy na działkach nr 25, 26, 28, który narusza prawo własności zgodnie z podjętymi pracami przygotowawczymi (budowa nowej hali dla sprzętu transportowego i rozbudowa parkingu), wynikające z art. 140 Kodeksu cywilnego oraz art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP- nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... działki nr 25 i 28 ark. 150 w całości znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Z, planowanym jako lokalny łącznik ekologiczny. Działka nr 26 w większej części znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem Z, planowanym jako lokalny łącznik ekologiczny.)

2. Uwaga Pana Michała Goławskiego wniesiona pismem w dniu 03.06.2013 r. w odniesieniu do działki 1/4 ark. 152, położonej przy ul. Okopowej -nieuwzględniona.

W treści uwagi wniesiono kategorię przeciwny wobec projektu planu oraz wyznaczonego terenu dla realizacji ul. Okopowej, biegnącej wzdłuż działki nr 1/4. W uzasadnieniu wyjaśniono, że w projekcie planu planowane jest wydzielanie

pasa o szerokości 16m na drogę z działki nr 1/4, co powoduje przesunięcie linii zabudowy i ogranicza dotychczasowe prawo zabudowy tak, że staje się ona trudna do zagospodarowania i praktycznie bezużyteczna. Droga jest wspólnym dobrem i koszty związane z jej budową powinni ponosić wszyscy właściciele działek, a nie tylko niektórzy. Wniesiono, aby pas pod drogę został wydzielony w równej szerokości po obu stronach ul. Okopowej. Stwierdzono, że najbardziej sprawiedliwe będzie pozostawienie drogi w obecnym wymiarze.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajduje się proponowana w uwadze zmiana:

Na terenie **56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ)** ustalono przeznaczenia terenu - ulica klasy zbiorczej.

Na terenie przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 4) dopuszcza się zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** ustalono przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono:

budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, terenowe urządzenia sportowe, obiekty imprez plenerowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów, równoległe do tych linii, w następujący sposób - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenem 70KDD (po wprowadzeniu zmian - 56KDD);
- 2) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 44ZD (po wprowadzeniu zmian - 38ZD) oraz na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 44ZD (po wprowadzeniu zmian - 38ZD),
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 43ZP (po wprowadzeniu zmian - 37ZP),
 - c) w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ),
 - d) w odległości 10 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10 m;
- 4) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) dachy strome;
- 7) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 8) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

10) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 30 m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,9 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakazuje się nieosłoniętych placów składowo-magazynowych;
- 8) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem, że obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ) usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m od tych linii;
- 9) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 10) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 11) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniach terenu usługi.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje - dojazd do terenu oznaczonego symbolem 6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U) dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 50KDL) i 70KDD (po wprowadzeniu zmian - 56KDD) oraz z terenu 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ) wyłącznie poprzez istniejące zjazdy.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga dotycząca:

- 1) **kategorycznego sprzeciwu wobec projektu planu oraz wyznaczonego terenu dla realizacji ul. Okopowej, biegnącej wzdłuż działki nr 1/4;**
- 2) **proponowanej zmiany, aby pas pod drogę został wydzielony w równej szerokości po obu stronach ul. Okopowej;**
- 3) **stwierdzenia, że najbardziej sprawiedliwe będzie pozostawienie drogi w obecnym wymiarze;**
 - nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... przebieg ul. Okopowej w całości znajduje się w obszarze objętym opracowaniem planu. Nie ma

możliwości pozostawienia ul. Okopowej w obecnej szerokości w liniach rozgraniczających.)

3. Uwaga Pana Grzegorza Lawrenza wniesiona pismem w dniu 10.06.2013 r. w odniesieniu do działki 1/6 ark. 152, położonej przy ul. Okopowej -nieuwzględniona.

W treści uwagi wniesiono o zmianę projektu planu w następujący sposób:

- 1) **zmianę drogi KZ wzdłuż ul. Okopowej, która zabiera ok. 37% działki nr 1/6 ark. 152;**
- 2) **zaproponowano zmianę przebiegu drogi kosztem posesji sąsiadów po przeciwnej stronie ulicy - propozycja wydzielenia z jednej i drugiej strony po 8m z działek właścicieli;**
- 3) **zaproponowano zmianę studium, które nie uwzględnia sąsiadów po przeciwnej stronie drogi KZ;**
- 4) **zaproponowano rozważenie konieczności wydzielania drogi klasy KZ o szerokości 20m;**
- 5) **zaproponowano zmianę szerokości drogi na 12m.**

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie **56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ)** ustalono przeznaczenia terenu - ulica klasy zbiorczej.

Na terenie przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 4) dopuszcza się zieleń przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** ustalono przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono:

budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, terenowe urządzenia sportowe, obiekty imprez plenerowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów, równoległe do tych linii, w następujący sposób - w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenem 70KDD (po wprowadzeniu zmian - 56KDD);
- 2) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 44ZD (po wprowadzeniu zmian - 38ZD) oraz na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 44ZD (po wprowadzeniu zmian - 38ZD),
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 43ZP (po wprowadzeniu zmian - 37ZP),
 - c) w odległości 17m od linii rozgraniczającej z terenem 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ),
 - d) w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10 m;
- 4) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o

nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;

- 6) dachy strome;
- 7) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 8) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 30m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,9 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakazuje się nieosłoniętych placów składowo-magazynowych;
- 8) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem, że obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ) usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m od tych linii;
- 9) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 10) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 11) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniach terenu usługi.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje - dojazd do terenu oznaczonego symbolem 6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U) dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 50KDL) i 70KDD (po wprowadzeniu zmian - 56KDD) oraz z terenu 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ) wyłącznie poprzez istniejące zjazdy.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga dotycząca:

- 1) **zmiany drogi KZ wzdłuż ul. Okopowej, która zabiera ok. 37% działki nr 1/6 ark. 152;**
- 2) **zaproporowanej zmiany przebiegu drogi kosztem posesji sąsiadów po przeciwnej stronie ulicy - propozycja wydzielenia z jednej i drugiej strony po**

8m z działek właścicieli;

- 3) **zaproponowanej zmiany studium, które nie uwzględnia sąsiadów po przeciwnej stronie drogi KZ;**
- 4) **zaproponowanego rozważenia konieczności wydzielania drogi klasy KZ o szerokości 20m;**
- 5) **zaproponowanej zmiany szerokości drogi na 12m;**
 - nieuwzględniona.
(WYJASNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... przebieg ul. Okopowej w całości znajduje się w obszarze objętym opracowaniem planu. Nie ma możliwości zmiany klasy i szerokości projektowanej w planie drogi KZ.)

4. Uwaga Pana Mariana Nowakowskiego wniesiona pismem w dniu 12.06.2013 r. w odniesieniu do działek 28 i 29 ark. 150, położonych przy ul. Zachodniej - nieuwzględniona.

W treści uwagi wniesiono o:

- 1) **w odniesieniu do dz. 29:**
 - a) o wyznaczenie granicy zabudowy od strony ul. Kłeckoskiej zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115) oraz postanowieniem Wojewódzkiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu WZDW.32.73355.268.07 z 30 kwietnia 2007 r. (uzgodnienie inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika ścieków na działce nr 29 ark. 150 przy ul. Zachodniej 1 w zakresie dotyczącym pasa drogi wojewódzkiej nr 190 na warunkach:
 - obsługa komunikacyjna działki nr 29 z ul. Kłeckoskiej istniejącym zjazdem na dotychczasowych warunkach, - zachować min. 8,0 m odległość linii zabudowy projektowanego budynku od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kłeckoskiej).
- 2) **w odniesieniu do dz. 28:** o przywrócenie dotychczasowego przeznaczenia działki tj. terenu zabudowy jednorodzinnej MN zgodnie z dotychczasowymi decyzjami UM Gniezno, w uzasadnieniu stwierdzono, że zmiana przeznaczenia działki na tereny zielone nie jest niczym uzasadniona, brak m.in. uzgodnień z administratorem urządzeń melioracyjnych, zgodnie z postanowieniem Marszałka Woj. Wielkopolskiego z 28.08.2009 r.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie **2MN/U** (działka 29 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 2MN/U)** ustalono przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki gospodarcze, zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne.

Na terenie **2MN/U** (działka 29 ark. 150) **(po wprowadzeniu zmian - 2MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 19MN (po wprowadzeniu zmian - 17MN) i 34ZP (po wprowadzeniu zmian - 30ZP),
 - b) w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - c) w odległości zmiennej od 2 do 3m od linii rozgraniczającej z terenem 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 49KDL);
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10 m;

- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 7) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek;
- 10) dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów, wyłącznie dla utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Na terenie **2MN/U** (działka 29 ark. 150)(**po wprowadzeniu zmian - 2MN/U**) obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 17 m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 9) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu terenu usługi.

Na terenie **2MN/U** (działka 29 ark. 150)(**po wprowadzeniu zmian - 2MN/U**) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem za pomocą dróg niższych klas oraz istniejących zjazdów z tej drogi, nie dopuszcza się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Kłeckoskiej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na ul. Kłeckoskiej obowiązuje wymóg przebudowy istniejących włączy dróg niższych klas podłączonych do ul. Kłeckoskiej poprzez budowę dodatkowych pasów ruchu dla relacji skrajnych;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się z z terenu oznaczonego symbolem 57KDL (po

wprowadzeniu zmian - 49KDL) oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

Na terenie **34ZP** (działka 28 ark. 150)(**po wprowadzeniu zmian 30ZP**) ustalono przeznaczenie terenu-zieleń urządzona, w ramach którego dopuszczono: zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, terenowe urządzenia sportowe, komunikację pieszą i rowerową, parkingi (wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów), wody powierzchniowe.

Na terenie **34ZP** (działka 28 ark. 150)(**po wprowadzeniu zmian 30ZP**) obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów;
- 5) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z dopuszczeniem realizacji przejazdów komunikacji kołowej oraz pieszo-rowerowej;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu
- 9) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, równoległe do linii rozgraniczających terenu 59KDD (po wprowadzeniu zmian - 51KDD), usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m, od linii rozgraniczających terenów na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie.

Na terenie **34ZP** (działka 28 ark. 150)(**po wprowadzeniu zmian 30ZP**) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje dojazd z terenów oznaczonych symbolami: 59KDD (po wprowadzeniu zmian - 51KDD) i 62KDD (po wprowadzeniu zmian - 62KDW), a także z terenu oznaczonego symbolem 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 49KDL) poprzez teren 2MN/U (po wprowadzeniu zmian - 2MN/U).

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga dotycząca:

- 1) **zmiany drogi KZ wzdłuż ul. Okopowej, która zabiera ok. 37% działki nr 1/6 ark. 152;**
 - 2) **zaproponowanej zmiany przebiegu drogi kosztem posesji sąsiadów po przeciwnej stronie ulicy - propozycja wydzielenia z jednej i drugiej strony po 8m z działek właścicieli;**
 - 3) **zaproponowanej zmiany studium, które nie uwzględnia sąsiadów po przeciwnej stronie drogi KZ;**
 - 4) **zaproponowanego rozważenia konieczności wydzielania drogi klasy KZ o szerokości 20m;**
 - 5) **zaproponowanej zmiany szerokości drogi na 12m;**
- nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana dla działki nr 29 jest nieuzasadniona. Budynki zlokalizowane poza wyznaczonymi na terenie 2MN/U liniami zabudowy oznaczone zostały specjalnym symbolem graficznym na rysunku planu, dla którego zastosowano w uchwale następujący zapis: dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów. Dodatkowo na terenie 2MN/U ustalono, że możliwość taka dotyczy wyłącznie utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Przebieg wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy został określony w oparciu o istniejące uwarunkowania urbanistyczne, w tym także odległość istniejącej zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej projektowanych terenów mieszkaniowych i usługowych wzdłuż ul. Kłeckoskiej. Uwzględniono również przywoływane w uwadze

zapisy ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 476, 965), a także złożone do projektu planu wnioski oraz uzgodnienie Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu. Przywoływane zapisy ww. ustawy określają odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej na co najmniej 8 m. Jest to odległość minimalna. Wskazane jest jednak przyjmowanie większych odległości. Ponadto zgodnie z wnioskiem Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu podana w ww. ustawie w art. 43 minimalna odległość dotyczy obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi. Przedmiotowy projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

Proponowana w uwadze zmiana dla działki nr 28 jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... działka nr 28 ark. 150 znajduje się w całości w obszarze oznaczonym symbolem Z, planowanym jako lokalny łącznik ekologiczny.)

5. Uwaga Państwa: Mieczysławy Krawczyka, Łukasza Krawczyka, Marcina Krawczyka wniesiona pismem w dniu 13.06.2013 r. w odniesieniu do działki 1/3 ark. 152, położonej przy ul. Okopowej -nieuwzględniona.

W treści uwagi wniesiono o:

- 1) **przesunięcie drogi KDZ tak aby właściciele posesji po jednej stronie ulicy i po drugiej tracili na rzecz wspólnej komunikacji taką samą powierzchnię terenu - takie umiejscowienie ul. Okopowej umieściłoby ją na osi z ul. Poziomkową;**
- 2) **zmniejszenie szerokości projektowanej drogi KZ na drogę wewnętrzną;**
- 3) **uwzględnienie potrzeby mieszkańców mieszkających przy ul. Okopowej ale nie objętych projektem planu, tak aby mogli planować rozwój swoich nieruchomości.**

W uzasadnieniu stwierdzono, że projekt planu w obecnej formie nie jest możliwy do zaakceptowania. Proponowana droga typu KZ oraz jej parametry mijają się z potrzebami mieszkańców. Właściciele nieruchomości tracą powierzchnię działek (z działki 1/3 ark. 152 odcinane jest około 337,5 m², tj. ok. 37% powierzchni działki).

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie **56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ)** ustalono przeznaczenia terenu - ulica klasy zbiorczej.

Na terenie przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowl i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 4) dopuszcza się zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** ustalono przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono:

budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, terenowe urządzenia sportowe, obiekty imprez plenerowych, budynki gospodarcze, zielen urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w formie budynków samodzielnych lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów, równoległe do tych linii, w następujący sposób - w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem 70KDD (po wprowadzeniu zmian - 56KDD);

- 2) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 44ZD (po wprowadzeniu zmian - 38ZD) oraz na fragmencie w odległości większej, ze względu na przebieg linii rozgraniczającej z terenem 44ZD (po wprowadzeniu zmian - 38ZD),
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 43ZP (po wprowadzeniu zmian - 37ZP),
 - c) w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ),
 - d) w odległości 10 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10 m;
- 4) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) dachy strome;
- 7) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 8) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m², fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 30m;
- 2) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,9 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakazuje się nieosłoniętych placów składowo-magazynowych;
- 8) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem, że obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ) usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m od tych linii;
- 9) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 10) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic

działki równoległe bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

- 11) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniach terenu usługi.

Na terenie **6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U)** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje - dojazd do terenu oznaczonego symbolem 6MN/U (po wprowadzeniu zmian - 6MN/U) dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami: 57KDL (po wprowadzeniu zmian - 50KDL) i 70KDD (po wprowadzeniu zmian - 56KDD) oraz z terenu 56KDZ (po wprowadzeniu zmian - 48KDZ) wyłącznie poprzez istniejące zjazdy.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga dotycząca:

- 1) **przesunięcia drogi KDZ tak aby właściciele posesji po jednej stronie ulicy i po drugiej tracili na rzecz wspólnej komunikacji taką samą powierzchnię terenu - takie umiejscowienie ul. Okopowej umieściłoby ją na osi z ul. Poziomkową;**
- 2) **zmniejszenia szerokości projektowanej drogi KZ na drogę wewnętrzną;**
- 3) **uwzględnienia potrzeby mieszkańców mieszkających przy ul. Okopowej ale nie objętych projektem planu, tak aby mogli planować rozwój swoich nieruchomości.**

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Według zapisów Studium... przebieg ul. Okopowej znajduje się w całości w obszarze objętym opracowaniem planu. Nie ma możliwości wprowadzenia w planie ustaleń dla działek znajdujących się poza granicami opracowania planu, zlokalizowanych wzdłuż ul. Okopowej. Nie ma możliwości zmiany planowanej drogi KZ na drogę wewnętrzną.)

§ 5. W wyniku uwag złożonych w związku z czwartym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kłeryka w Gnieźnie oraz konieczności wprowadzenia do projektu planu zmian wynikających ze sposobu ich rozpatrzenia, przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą na środowisko został po raz piąty wyłożony do publicznego wglądu. Termin piątego wyłożenia do publicznego wglądu ustalono od dnia 22.07.2013 r. do dnia 12.08.2013 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 27.08.2013 r. W wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Gniezna terminie wpłynęły **trzy uwagi**, które nie zostały uwzględnione. Przedmiotowe uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w następujący sposób:

1. **Uwaga Pana Romana Dziakowicza wniesiona pismem w dniu 06.08.2013 r. w odniesieniu do terenów 30ZP i 62KDW położonych przy ul. Zachodniej -nieuwzględniona**

W treści uwagi wniesiono o połączenie ul. Zachodniej (62KDW) z drogą planowaną 60KDW.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że brak przedmiotowego połączenia drogowego spowoduje w przyszłości utrudnienia komunikacyjne i ograniczenia rozwoju osiedla.

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenach **29ZP i 30ZP** ustalono przeznaczenie terenu-zieleń urządzona, w ramach którego dopuszczono: zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, terenowe urządzenia sportowe, komunikację pieszą i rowerową, parkingi (wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów), wody powierzchniowe.

Na terenach **29ZP i 30ZP** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;

- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci, z wyjątkiem obiektów trwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów wyłącznie dla obsługi terenów zieleni urządzonej;
- 5) na terenie 30ZP zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów obsługujących teren 2MN/U;
- 6) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 7) w ramach terenu 31ZP dopuszcza się dojazd do działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN;
- 8) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z wyjątkiem realizacji przejść komunikacji pieszo-rowerowej oraz przejazdu komunikacji kołowej w ramach dojazdu, o którym mowa w pkt 7;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu;
- 11) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 51KDD, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m, od linii rozgraniczających terenów na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie.

Na terenach **29ZP i 30ZP** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje do dojazd:

- 1) do terenu 29ZP z terenu oznaczonego symbolem 51KDD;
- 2) do terenu 30ZP z terenu oznaczonego symbolem 51KDD, poprzez tereny 29ZP i 39WS, a także z terenu oznaczonego symbolem 49KDL poprzez teren 2MN/U.

Na terenie **39WS** ustalono przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe, w ramach którego dopuszczono: wody powierzchniowe, zieleni urządzonej oraz drogi wewnętrzne wyłącznie dla obsługi komunikacyjnej działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN, dla obsługi której dopuszcza się przejazd komunikacji kołowej w formie pomostu lub kładki, którego szerokość nie może być większa niż 10m, a także komunikację pieszą i rowerową wyłącznie na odcinku wzdłuż linii rozgraniczających terenów 29ZP i 30ZP, gdzie dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe w formie pomostów i kładek, których szerokość nie może być większa niż 3m.

Na terenie **39WS** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się urządzenia hydrotechniczne związane z odprowadzeniem wód opadowych;
- 2) dopuszcza się pogłębianie i wykonywanie niezbędnych prac związanych z prawidłowym funkcjonowaniem wód powierzchniowych;
- 3) w ramach terenu 39WS, wyłącznie na odcinku wzdłuż linii rozgraniczających terenów 29ZP i 30ZP, dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe w formie pomostów i kładek, których szerokość nie może być większa niż 3m;
- 4) w ramach terenu 39WS, wyłącznie w celu dojazdu do działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN, dopuszcza się przejazd komunikacji kołowej w formie pomostu lub kładki, którego szerokość nie może być większa niż 10m;
- 5) dopuszcza się wyposażenie w obiekty małej architektury;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem realizacji przejść komunikacji pieszo-rowerowej, o których mowa w pkt 3 oraz dojazdu, o którym mowa w pkt 4.

Na terenie **39WS** obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD z możliwością przejazdu przez tereny zieleni urządzonej oznaczone

symbolem 29ZP i 30ZP.

Na terenie **60KDW** przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Na terenie **62KDW** przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z placem do zawracania o szerokości 13m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga dotycząca połączenia ul. Zachodniej (62KDW) z drogą planowaną 60KDW

- nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana polegająca na wprowadzeniu w planie połączenia ul. Zachodniej (62KDW) z drogą 60KDW nie jest konieczna. Proponowane obecnie rozwiązanie jest konsekwencją zmiany układu komunikacyjnego na terenach MN, którego dotyczyły wcześniej uwzględnione uwagi. Obecnie droga 62KDW jest dojazdem do terenu będącego własnością jednego właściciela, więc nie ma potrzeby dodatkowego przelotowego łączenia jej z wyznaczonym w planie układem komunikacyjnym.)

2. **Uwaga Pani Urszuli Staniszwskiej wniesiona pismem w dniu 16.08.2013 r. w odniesieniu do działki nr 22, ark. 150, położonej przy ul. Zachodniej -nieuwzględniona**

W treści uwagi wniesiono o:

- 1) **przywrócenie połączenia ul. Zachodniej (62KDW) z drogą 51KDD;
W uzasadnieniu wyjaśniono, że obecnie nowa ul. Zachodnia jest ulicą ślepą a nie łączącą dwie równoległe ulice osiedla tak jak było w poprzedniej wersji planu.**
- 2) **zmniejszenie pasa zieleni na działce nr 22 ark. 150, który zajmuje znaczną część działki w najwyżej położonym fragmencie tej działki i umożliwienie w ten sposób wybudowania w tym miejscu domu.**

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie **2MN/U** ustalono przeznaczenia terenu-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, w ramach których dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe, budynki gospodarcze, zielen urządzoną, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże. Dopuszcza się występowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług łącznie lub indywidualnie. Realizację usług dopuszcza się w samodzielnych budynkach lub jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

Na terenie **2MN/U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalnie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń graficznych rysunku planu, równoległe do nich, w następujący sposób:
 - a) w odległości 8m od linii rozgraniczających z terenami 17MN i 30ZP,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 30ZP,
 - c) w odległości 10m od granicy obszaru objętego planem,
 - d) w odległości zmiennej od 2 do 3m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
- 3) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu usługi - 12m;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) dachy strome;
- 6) garaże wolnostojące dopuszcza się wyłącznie dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 7) wymóg realizacji niezależnych wejść do części mieszkalnych i usługowych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek;
- 10) dla wskazanych na rysunku planu budynków, które w całości lub w części usytuowane są poza liniami zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wysuniętych poza linie zabudowy budynków lub ich fragmentów, wyłącznie dla utrzymania istniejącej funkcji obiektów.

Na terenie **2MN/U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m²,
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 17m;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 5) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granicy obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z uwzględnieniem odległości lokalizowania obiektów budowlanych oraz trójkątów widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami budowlanymi i technicznymi, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się wielkoformatowych nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 4 m²;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielenia pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadle do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 20°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 9) wymóg iluminacji obiektów budowlanych, małej architektury, zieleni w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu terenu usługi.

Na terenie **2MN/U** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dostępność do ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem za pomocą dróg niższych klas oraz istniejących zjazdów z tej drogi, nie dopuszcza się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Kłeckoskiej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na ul. Kłeckoskiej obowiązuje wymóg przebudowy istniejących włączeń dróg niższych klas podłączonych do ul. Kłeckoskiej poprzez budowę dodatkowych pasów ruchu dla relacji skrajnych;
- 2) dojazd do terenu dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 49KDL oraz od ul. Kłeckoskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

Na terenach **29ZP i 30ZP** ustalono przeznaczenie terenu-zieleni urządzona, w ramach którego dopuszczono: zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, terenowe urządzenia sportowe, komunikację pieszą i rowerową, parkingi (wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów), wody powierzchniowe.

Na terenach **29ZP i 30ZP** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się boiska, miejsca rekreacji i place zabaw dla dzieci, z wyjątkiem obiektów trwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się parkingi terenowe otwarte oraz dla rowerów wyłącznie dla obsługi terenów zieleni urządzonej;
- 5) na terenie 30ZP zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów obsługujących teren 2MN/U;
- 6) dopuszcza się sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami oczyszczania wód opadowych z terenów dróg;
- 7) w ramach terenu 31ZP dopuszcza się dojazd do działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN;
- 8) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych z wyjątkiem realizacji przejść komunikacji pieszo-rowerowej oraz przejazdu komunikacji kołowej w ramach dojazdu, o którym mowa w pkt 7;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki gruntu;
- 11) obowiązek realizacji szpalerów drzew na terenach, na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) obowiązują szpalery drzew równoległe do linii rozgraniczających terenu 51KDD, usytuowane w pasie terenu o szerokości 5 m, od linii rozgraniczających terenów na których na rysunku planu wyznaczono ich usytuowanie.

Na terenach **29ZP i 30ZP** w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje do dojazd:

- 1) do terenu 29ZP z terenu oznaczonego symbolem 51KDD;
- 2) do terenu 30ZP z terenu oznaczonego symbolem 51KDD, poprzez tereny 29ZP i 39WS, a także z terenu oznaczonego symbolem 49KDLpoprzez teren 2MN/U.

Na terenie **39WS** ustalono przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe, w ramach którego dopuszczono: wody powierzchniowe, zieleni urządzoną oraz drogi wewnętrzne wyłącznie dla obsługi komunikacyjnej działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN, dla obsługi której dopuszcza się przejazd komunikacji kołowej w formie pomostu lub kładki, którego szerokość nie może być większa niż 10m, a także komunikację pieszą i rowerową wyłącznie na odcinku wzdłuż linii rozgraniczających terenów 29ZP i 30ZP, gdzie dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe w formie pomostów i kładek, których szerokość nie może być większa niż 3m.

Na terenie **39WS** obowiązują następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się urządzenia hydrotechniczne związane z odprowadzeniem wód opadowych;
- 2) dopuszcza się pogłębianie i wykonywanie niezbędnych prac związanych z prawidłowym funkcjonowaniem wód powierzchniowych;
- 3) w ramach terenu 39WS, wyłącznie na odcinku wzdłuż linii rozgraniczających terenów 29ZP i 30ZP, dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe w formie pomostów i kładek, których szerokość nie może być większa niż 3m;
- 4) w ramach terenu 39WS, wyłącznie w celu dojazdu do działki nr 16 ark. 150 zlokalizowanej na terenie 16MN, dopuszcza się przejazd komunikacji kołowej w formie pomostu lub kładki, którego szerokość nie może być większa niż 10m;
- 5) dopuszcza się wyposażenie w obiekty małej architektury;
- 6) zakaz kanalizowania, rurowania rowów melioracyjnych, z wyjątkiem realizacji przejść komunikacji pieszo-rowerowej, o których mowa w pkt 3 oraz dojazdu, o którym mowa w pkt 4.

Na terenie **39WS** obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z terenu oznaczonego symbolem 51KDD z możliwością przejazdu przez tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem 29ZP i 30ZP.

Na terenie **62KDW** przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z placem do zawracania o szerokości 13m;
- 2) dopuszcza się chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

ROZSTRZYGNIECIE:

Uwaga dotycząca:

- 1) **przywrócenia połączenia ul. Zachodniej (62KDW) z drogą 51KDD;**
- 2) **zmniejszenia pasa zieleni na działce nr 22 ark. 150, który zajmuje znaczną część działki w najwyższym położonym fragmencie tej działki i umożliwienie w ten sposób wybudowania w tym miejscu domu;**

- nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana polegająca na przywróceniu połączenia ul. Zachodniej (62KDW) z drogą 51KDD nie jest konieczna. Proponowane obecnie rozwiązanie jest konsekwencją zmiany układu komunikacyjnego na terenach MN, którego dotyczyły wcześniej uwzględnione uwagi. Obecnie droga 62KDW jest dojazdem do terenu będącego własnością jednego właściciela, więc nie ma potrzeby dodatkowego przelotowego łączenia jej z wyznaczonym w planie układem komunikacyjnym.)

Propozycja zmniejszenia pasa zieleni na działce nr 22 ark. 150 jest niezgodna z polityką rozwoju przestrzennego miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Gniezna. Część przedmiotowej działki zlokalizowana w planie na terenie 30ZP według zapisów Studium... znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem Z, planowanym jako lokalny łącznik ekologiczny.)

3. **Uwaga Państwa Ireny i Jerzego Bakalarz wniesiona pismem w dniu 26.08.2013 r.** w odniesieniu do działki nr 14/4, ark. 150, położonej przy ul. Zachodniej -**nieuwzględniona**

W treści uwagi wniesiono o:

- 1) **umieszczenie w planie działki nr 14/4, ark. 150, zlokalizowanej przy ul. Zachodniej 17 jako terenu na którym dopuszczono umiejscowienie zarówno budynków mieszkaniowych jak i budynków gospodarczych, usługowych, garażowych, dróg wewnętrznych, zieleni i komunikacji pieszej;**
- 2) **nie przesuwanie granicy działki nr 14/4, ark. 150, zlokalizowanej przy ul. Zachodniej 17 w celu poszerzenia ulicy Zachodniej.**

Przeznaczenie w projekcie planu terenów na których znajdują się proponowane w uwadze zmiany:

Na terenie **49KDL** ustalono przeznaczenia terenu - ulica klasy lokalnej.

Na terenie przyjęto następujące ustalenia dotyczące budowli i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
- 2) dopuszcza się obustronne chodniki, zielen przyuliczną w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Na terenie **16MN** ustalono przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w ramach którego dopuszczono: budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące, budynki gospodarcze, zielen urządzone, drogi wewnętrzne, komunikację pieszą, garaże.

Na terenie **16MN** obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczanie linie zabudowy wyznaczone jak na rysunku planu, ustalone w odległościach od linii rozgraniczających terenów oraz wymienionych oznaczeń

graficznych rysunku planu, równolegle do nich, w następujący sposób:

- a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 39WS,
 - b) w odległości 4m od linii rozgraniczających z terenami 12MN i 15MN,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 49KDL,
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 17MN;
- 2) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 10m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
 - 4) dachy strome;
 - 5) dopuszcza się garaże wolnostojące;
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 7) szczególne wymagania architektoniczne dla budynków zlokalizowanych od strony frontów działek.

Na terenie **16MN** obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600m²;
- 2) fronty działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 3) fronty działek budowlanych nie dotyczą dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych zlokalizowanych w drugiej linii;
- 4) fronty działek budowlanych nie dotyczą działek, w przypadku których warunki własnościowe oraz inne uwarunkowania uniemożliwiają wydzielenie foremnych, prostokątnych granic tych działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 0,8 i mniejszy niż 0,1;
- 6) udział powierzchni zabudowy wyznacza się maksymalnie na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działek budowlanych, na których sytuowany jest obiekt;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się na co najmniej 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje wymóg wydzielen pod działki w sposób zapewniający zlokalizowanie granic działki równolegle bądź prostopadłe do sąsiadujących z nią ulic, z możliwością odstępstwa od tej zasady o nie więcej niż 45°, w przypadku gdy warunki terenowe i własnościowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

Na terenie **16MN** w zakresie obsługi komunikacyjnej dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem 49KDL, a także wyłącznie dla działki nr 16 ark. 150 z terenu oznaczonego symbolem 51KDD poprzez tereny 31ZP i 39WS.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga dotycząca:

- 1) **umieszczenia w planie działki nr 14/4, ark. 150, zlokalizowanej przy ul. Zachodniej 17 jako terenu na którym dopuszczono umiejscowienie zarówno budynków mieszkaniowych jak i budynków gospodarczych, usługowych, garażowych, dróg wewnętrznych, zieleni i komunikacji pieszej;**
- 2) **nie przesuwania granicy działki nr 14/4, ark. 150, zlokalizowanej przy ul. Zachodniej 17 w celu poszerzenia ulicy Zachodniej;**

- nieuwzględniona.

(WYJAŚNIENIE: Proponowana w uwadze zmiana polegająca na zmianie przeznaczenia dla działki nr 14/4, ark. 150, zlokalizowanej przy ul. Zachodniej 17 poprzez dopuszczenie zarówno budynków mieszkaniowych jak i budynków gospodarczych, usługowych, garażowych, dróg wewnętrznych, zieleni i komunikacji pieszej nie jest konieczna. Zgodnie z przepisami odrębnymi w

budynku mieszkalnym jednorodzinnym istnieje możliwość lokalizacji usług o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Wniesiona uwaga w zakresie nie przesuwania działki nr 14/4, ark. 150, zlokalizowanej przy ul. Zachodniej 17 jest bezzasadna. Cała przedmiotowa działka znajduje się w liniach rozgraniczających terenu 16MN. Nie ma wydzielonego poszerzenia ul. Zachodniej kosztem przedmiotowej działki.)

ZAŁĄCZNIK Nr 3

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA GNIEZNA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. OKOPOWEJ I ZACHODNIEJ NA OS. KLERYKA W GNIEŹNIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY oraz O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i poz. 405), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 i poz. 938) Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:
 - a) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:
 - budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym także budowa przepompowni ścieków na wyznaczonych w planie terenach: 46K i 47K,
 - prowadzenie inwestycji i zadań remontowych (konserwacyjnych) na rowach melioracyjnych zlokalizowanych w obrębie projektowanych terenów wód powierzchniowych: 39WS-41WS,
 - b) inwestycje z zakresu komunikacji:
 - budowa projektowanych dróg publicznych: 48KDZ, 49KDL, 50KDL, 51KDD-57KDD,
 - budowa projektowanych ciągów pieszych: 58KDP i 59KDP;
- 2) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Okopowej i Zachodniej na os. Kleryka w Gnieźnie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, ciepłowniczej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Gniezna oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gniezna;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Gniezna oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gniezna;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków

przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta - w ramach m.in.:
 - a) dotacji z funduszy Unii Europejskiej,
 - 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.