

3789

UCHWAŁA Nr IX/93/2007 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 30 maja 2007 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej przy ul. Polnej i ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2000 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miasta Gniezna uchwala co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

ROZDZIAŁ I

Zakres obowiązywania planu i definicje wyrażen użytych w planie

§1. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej przy ul. Polnej i ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie”, zwany dalej planem, w postaci rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (w skali 1:1.000 i jego zmniejszenie do skali 1:2.000) oraz ustaleń określonych w niniejszej uchwale.

§2. Granice planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w §1.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w §1, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania - ściśle obowiązujące;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania - dopuszczone do zmian;
- 5) obowiązujące linie nowej i rozbudowywanej zabudowy kubaturowej;
- 6) maksymalne linie nieprzekraczalne dla nowej i rozbudowywanej zabudowy kubaturowej;
- 7) maksymalne linie nieprzekraczalne dla nowej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej;
- 8) istniejące budynki o wartości zabytkowej, pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

9) istniejące budynki o wyróżniających się walorach estetycznych;

10) wymiary.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są określone orientacyjnie, to jest z dopuszczeniem zmian na warunkach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, oraz przykładowo:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - dopuszczone do zmian;
- 2) przykładowe linie podziału terenu na działki budowlane oraz przykładowe linie rozgraniczające dróg wewnętrznych;
- 3) przykładowe przebiegi krawędzi jezdni.

§4. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) budowlach służących reklamie - rozumie się przez to obiekty służące reklamie trwale związane z gruntem bezpośrednio lub pośrednio (np. poprzez obiekt budowlany, do którego są montowane);
- 2) budynkach i obiektach handlowo-usługowych - rozumie się przez to budynki biurowe, handlowo - usługowe (w tym służące do usługowej działalności rzemieślniczej, zespoły sklepów, tymczasowe hale używane do targów i wystaw, hurtownie, budynki namiotowe służące do rozrywki masowej), transportu i łączności, obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki zakładów opieki medycznej oraz budynki oraz obiekty kultury fizycznej i rekreacji, które służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 3) froncie działki - rozumie się przez to ten szerokość działki budowlanej, od strony przyległej ulicy lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego działka posiada dostęp komunikacyjny do ulicy publicznej;
- 4) funkcjach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - rozumie się przez to funkcje użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z przedsięwzięciami, które są lub zostaną zaliczone do znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) klasie ulicy - rozumie się przez to przyporządkowanie ulicy odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

- 6) maksymalnej linii nieprzekraczalnej dla zabudowy - rozumie się przez to linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyjątkiem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m na poziomie powyżej 3,50 m, a w przypadku przedmiotowych linii oddalonych od granic terenu nie mniej niż 1,30 m, dopuszcza się wysunięcie poza ww. linię balkonów i galerii na poziomie powyżej 4,50 m, o głębokości do 1,3 m, a także nie wyższych od 0,9 m n.p.t. tarasów, schodów zewnętrznych oraz pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m;
- 7) niniejszym planie - rozumie się przez to plan uchwalony niniejszą uchwałą, o którym mowa w §1;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię na rysunku planu, wyznaczającą położenie pionowej płaszczyzny, do której powinno przylegać minimum 30% powierzchni zwróconej w jej stronę elewacji budynku, a dla budynków wznoszonych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką - także znajdująca się przy granicy skrajna część elewacji o szerokości co najmniej 1,5 m, przy czym linia ta jest równocześnie maksymalną linią nieprzekraczalną dla zabudowy;
- 9) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to zabudowę (niezwiązaną ze stałym przebywaniem ludzi) oraz obiekty i urządzenia, które służą do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców i innych użytkowników;
- 10) symbolu terenu - rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu, stanowiące powiązanie rysunku planu z treścią niniejszej uchwały, zawierające kolejno:
- a) literowy symbol pierwszej wiodącej funkcji terenu,
 - b) numer terenu według kolejności wśród terenów o pierwszej wiodącej funkcji;
- 11) terenach funkcjonalnych - rozumie się przez to tereny nie będące ulicami i ciągami pieszymi;
- 12) zieleni urządzonej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, estetyczne i ochronne, a w szczególności w postaci: parków, zieleńców, zieleni na placach, ulicach, zieleni izolacyjnej rozdzielającej tereny o funkcjach wzajemnie oddziałujących na siebie, związanej z umocnieniem skarp, oraz historycznej zaprojektowanej zieleni; nie obejmuje ogrodów działkowych.
- 1) UHs - pod zabudowę budynkami handlowo - usługowymi, o funkcji handlowej artykułami powszechnego użytku, o powierzchni sprzedażowej poniżej 1.000 m²,
- 2) UH - pod zabudowę budynkami handlowo - usługowymi, o powierzchni sprzedażowej poniżej 1.000 m²,
- 3) U - pod zabudowę budynkami i obiektami handlowo - usługowymi,
- 4) MW - pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- 5) MN - pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- 6) P - pod zabudowę produkcyjną,
- 7) KDG - pod ulicę - drogę miejską publiczną, klasy G - główną,
- 8) KDD - pod ulicę - drogę miejską, klasy D - dojazdową,
- 9) KXD - pod ciągi pieszo-jezdne,
- 10) KX - pod komunikację pieszą,
- 11) KDK - pod zabudowę i zagospodarowanie związane z kolejką wąskotorową,
- 12) Kd - pod istniejące i projektowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej podziemne i przyziemne, związane z odprowadzeniem ścieków deszczowych - cel publiczny,
- 13) ZP - pod zieleń urządzoną,
- 14) WS - wody śródlądowe - tu: ciek wodny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem ścieków deszczowych,
- 15) KDW - pod ulicę - drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu, dopuszczoną do wydzielenia z terenu funkcjonalnego.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymóg lokalizacji zabudowy wyłącznie w obrębie części terenów ograniczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami dla zabudowy według rysunku planu z zachowaniem odległości określonych w ogólnie obowiązujących przepisach prawa;
- 2) zakaz zabudowy nowych wydzielonych działek, których co najmniej jeden odcinek frontowej linii rozgraniczającej nie przekracza 15,0 m oraz tych, których kształt i wielkość uniemożliwiają ulokowanie budynku o minimalnych gabarytach określonych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem przepisów dotyczących odległości od granic działek;

ROZDZIAŁ II

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§5. Następujące symbole funkcji terenu odpowiadają wiodącemu przeznaczeniu terenu, odpowiednio:

- 3) wymóg przekrycia budynków dachami o równych spadkach mieszczących się w granicach określonych w ustaleniach szczegółowych w obrębie minimum 80% powierzchni zabudowy budynku, a na pozostałej powierzchni dopuszcza się inne spadki niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zakaz wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej;
- 5) wymóg dostosowania wysokościowego zagospodarowania terenu i zabudowy do przyległej ulicy, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;
- 6) na terenach z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową, na których dopuszcza się poza budynkami o wiodącej funkcji mieszkaniowej budowę wolnostojących i dobudowywanych budynków gospodarczych lub garażowych wymaga się ograniczenia ich wysokości do gzymsu lub okapu do 3,5 m;
- 7) warunki, o których mowa w pkt 2 ÷ 6 nie dotyczą istniejącej zabudowy podlegającej ochronie na podstawie odrębnych przepisów prawa dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, o której mowa §11, ust. 4 i ust. 5.

§7. Projektując budynki wymaga się uwzględnienia form i barw w elewacjach istniejących w sąsiedztwie budynków w celu uniknięcia rażących kontrastów w przestrzeni a zarazem zbytnej monotonii architektury.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§8. Wszelkie przedsięwzięcia na terenach przeznaczonych pod usługi oznaczone symbolami U, UH i UHs wymagają ograniczenia wyłącznie do takich, których oddziaływanie na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zostanie ograniczone w zakresie emisji wszelkich czynników zanieczyszczeń do dopuszczalnych (określonych w odrębnych przepisach prawa) według przeznaczenia terenów sąsiednich na granicy z ww. terenami.

§9. 1. Historyczna zieleń zaprojektowana na terenie oznaczonym symbolem „ZP1” obejmująca drzewostan parkowy pod ochroną konserwatorską (część parku typowanego do wpisania do rejestru zabytków) posiadający cechy pretendujące do zaliczenia do pomników przyrody wymaga szczególnej ochrony.

2. Zieleń na terenie oznaczonym symbolem „ZP2” obejmująca drzewostan parkowy oraz drzewostan przydrożny wymaga ochrony z dopuszczeniem ewentualnych przesunięć i wycinki związanych z ewentualnymi korektami układu ciągów komunikacyjnych, biorąc pod uwagę wartość przyrodniczą każdego z okazów drzew.

3. Zieleń na terenie oznaczonym symbolem „KDG1” obejmująca przydrożny drzewostan kolidujący z projektowanymi robotami drogowymi i przebudową infrastruktury technicznej

dopuszcza się wyciąć lub w miarę możliwości przesunąć w miejsce bezkolizyjne z jednoczesnym nasadzeniem nowych przydrożnych drzew w miejscach bezkolizyjnych z wykorzystaniem gatunków najbardziej odpornych na ujemne działanie ruchu drogowego.

4. Drzewa na terenach oznaczonych symbolami „MW6” i „MW5” stanowiące kontynuację układu zieleni parkowej na terenie oznaczonym symbolem „ZP1” podlegają ochronie na zasadzie jak w ust. 1.

§10. Na działkach budowlanych wymagane jest wyznaczenie miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych, umożliwiających ich segregację, w ilości pozwalającej na skuteczną zbiórkę tych odpadów.

ROZDZIAŁ V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§11. 1. W przypadku natrafienia na obiekt zabytkowy, w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prace należy wstrzymać (nie dotyczy robót zabezpieczających, a nie ingerujących w przedmiotowy obiekt), a dalsze działania uzgodnić z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2. W całym obszarze objętym planem, ze względu na położenie w strefie bogatego osadnictwa archeologicznego, wszelkie prace ziemne wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. W całym obszarze objętym planem, ze względu na położenie w obszarze współzależnym z zespołami poddanymi ochronie prawnej w zakresie ochrony zabytków i ochrony dziedzictwa kulturowego zagospodarowaniu terenu należy nawiązywać do tradycji architektoniczno-krajobrazowej terenu. Nowa zabudowa winna być zharmonizowana z zabytkowym otoczeniem,

4. Na terenach, oznaczonych symbolami „MW3”, „U13” i „MW2” i „MW1” zabytkowe budynki wpisane do ewidencji zabytków oraz na terenie oznaczonym symbolem „MW5” zabytkowy budynek planowany do wpisania do rejestru zabytków - wyróżnione na rysunku planu - oraz drzewostan stanowiący część zaprojektowanego historycznego zespołu parkowego podlegają ochronie konserwatorskiej w ten sposób, że wszelkie, dotyczące nich prace, polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, oraz prace konserwatorskie w stosunku do zieleni wymagają uzgodnienia z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków, poczynwszy od etapu projektowania.

5. Obszar obejmujący tereny oznaczone symbolami „KDK1”, „KDK2”, „KDK3”, „U9”, „U8”, „U6”, oraz części terenów „KDD1” i „KDD3” (przejazdy przez torowisko), wraz z wyróżnionymi na rysunku planu zabytkowymi budynkami (wpisanymi do ewidencji zabytków) zespołu dworca kolejki wąskotorowej (o znaczeniu historycznym i rekreacyjno-turystycznym), podlegają ochronie konserwatorskiej, w zakresie

utrzymania spójności zespołu zabudowy oraz ochrony jego zabytkowych walorów, w ten sposób, że wszelkie, dotyczące nich prace, polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, wymagają uzgodnienia z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków, począwszy od etapu projektowania.

6. Uzgodnienie, o którym mowa w ust. 5, obejmuje zarówno nieruchomości budowlane, jak i układ przestrzenny zieleni urządzonej, a służyć ma w szczególności utrzymaniu stanu zabytkowej tkanki budowlanej i odpowiedniej jej ekspozycji przestrzennej, jak i utrzymaniu widoków na panoramę. Nowego Miasta z punktów usytuowanych wzdłuż ciągów komunikacji pieszej i kołowej oraz ze szczególnych miejsc, takich jak północna strona budynku parowozowni na terenie oznaczonym symbolem „KDk2”.

ROZDZIAŁ VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§12. Na terenach ciągów komunikacyjnych i pieszych, w tym ulic, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych oraz placów związanych ze skrzyżowaniami zakazuje się budowy wszelkich budynków, a także zakazuje się budowy obiektów budowlanych, niezwiązanych z inżynierią ruchu na drodze oraz z oświetleniem terenu, o wysokości powyżej 1,1 m n.p.t.

§13. Od strony terenów publicznych dopuszcza się wyłącznie ażurowe ogrodzenia, z tym, że zakazuje się zastosowania betonowych ogrodzeń z form powtarzalnych.

ROZDZIAŁ VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§14. Obowiązują ograniczenia gabarytów budynków, określone w ustaleniach szczegółowych w dziale II i na rysunku planu, wynikające z wymogów obejmujących:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) maksymalne wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 3) minimalne i maksymalne wielkości powierzchni sprzedażowej w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu,
- 5) graniczne wielkości wysokości budynków,
- 6) geometrię dachów budynków.

§15. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m².

ROZDZIAŁ VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§16. 1. Zieleń urządzona obejmująca drzewa i krzewy obrastające skarpe na terenach oznaczonych symbolami „U7”, „U5”, „U6” i „Kd” wymaga ochrony i zabiegów pielęgnacyjnych związanych z umocnieniem skarpy.

2. Użytkowanie terenu oznaczonego symbolem „U6” wraz z istniejącą zabudową wiąże się z technicznym podtrzymywaniem skarpy, na której szczycie istnieje zabudowa.

ROZDZIAŁ IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§17. 1. Wymóg wydzielenia geodezyjnego kolejno terenów i działek budowlanych wydzielonych według oznaczeń ściśle obowiązujących rysunku planu oraz ustaleń niniejszej uchwały, w następującej kolejności:

- 1) odcinki projektowanych zmian przebiegu linii rozgraniczających ulic publicznych,
- 2) inne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi ściśle obowiązującymi nie pokrywającymi się z istniejącym podziałem według ewidencji gruntów,
- 3) odcinki projektowanych linii rozgraniczających ulic wewnętrznych o ile mają one pełnić podstawową funkcję dojazdu do planowanych do wydzielenia działek budowlanych - na wniosek właścicieli,
- 4) podział terenów na działki budowlane - na wniosek właścicieli.

2. Podział nieruchomości na nowe działki budowlane według ustaleń niniejszej uchwały, może nastąpić wyłącznie po wydzieleniu odpowiednich terenów ulic publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych planem, które mają stanowić obsługę komunikacyjną przedmiotowych działek.

ROZDZIAŁ X

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§18. 1. Zakazuje się budowy obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego, między innymi w zakresie sieci wodociągowych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, oraz wymóg zachowania od nich normatywnych odległości, również poprzez ich przebudowę na warunkach określonych przez ich gestorów.

2. Zakazuje się budowy obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez poprzedzenia projektu budowlanego odpowiednią opinią geotechniczną z określeniem warunków posadowienia obiektu, a w szczególnych przypadkach, w tym głównie na terenach oznaczonych symbolami „U1”, „U5”, „U2”, „U3”, „MW2”, „U4”, „MW1” i „MN” wymóg przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich ze względu na ograniczoną nośność gruntu i wysoki poziom wód gruntowych.

§19. Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień związanych z umieszczaniem budowli służących reklamie i samych reklam:

- 1) na terenach, na których niniejszy plan dopuszcza przeznaczenie pod usługi - na terenie jednej posesji, obowiązuje zakaz umieszczania budowli służących reklamie i samych reklam w odległości mniejszej od siebie niż 50 m, a rozmiar jednej reklamy nie może przekraczać powierzchni 25 m²;
- 2) zakaz umieszczania wszelkich reklam na działkach budowlanych, na których zrealizowano wyłącznie funkcję mieszkaniową;
- 3) zakaz umieszczania reklam mogących powodować zjawiska olśnienia na jezdniach ulic oraz kojarzących się ze znakami drogowymi.

ROZDZIAŁ XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§20. Na terenach funkcjonalnych dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być zrealizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, oraz pod ulicami, ciągami komunikacyjnymi i pieszymi po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym dopuszczenia udostępniania do celów eksploatacyjnych, z zachowaniem określonych w odrębnych przepisach odległości od istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i urządzeń, oraz drzew objętych ochroną.

§21. Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest oparty na istniejących ulicach;
 - a) odcinku, z projektowanym nowym przebiegiem linii rozgraniczających, drogi głównej - ul. Warszawska - wiadukt - przewidzianym do przebudowy w obszarze skrzyżowania z ulicami: główną Wrzesińską, zbiorczą Witkowską, lokalną Składową i dojazdową Polną, oznaczonym symbolem „KDG1”, oraz
 - b) odcinku, z istniejącym przebiegiem linii rozgraniczających, drogi głównej, ulicy miejskiej - (ul. Wrzesińskiej) oznaczonym symbolem „KDG2”, oraz

- c) ulicy - drodze dojazdowej miejskiej - osiedlowej (ul. Polnej) przewidzianej planem do przebudowy przebiegu linii rozgraniczających: w części związanej z nowym włączeniem do projektowanego skrzyżowania skanalizowanego „ronda” z ulicami wyższej klasy i zaniknięciem istniejącego włączenia, oraz w części do rozbudowy w kierunku południowym wzdłuż terenów przyległych do torowiska kolejki wąskotorowej z projektowanym drugim włączeniem do drogi głównej, ulicy miejskiej - (ul. Wrzesińskiej) poza obszarem objętym planem;

- 2) odcinki miejskich, publicznych ulic - drogi głównej (ul. Wrzesińskiej) i dojazdowej (ul. Polnej), z ciągami pieszo - jezdniowymi oraz z ewentualnymi projektowanymi wewnętrznymi drogami dojazdowymi wydzielonymi z terenów funkcjonalnych a związanymi z podziałem terenów na mniejsze działki budowlane - służą do obsługi komunikacyjnej bezpośredniej terenów funkcjonalnych objętych niniejszym planem;
- 3) z ulicy głównej (ul. Wrzesińskiej) obsługa bezpośrednia dotyczy wyłącznie: istniejących wjazdów bramowych, projektowanego włączenia do terenu oznaczonego symbolem „U12” (istniejące wydzielenie geodezyjne) i ewentualnego włączenia wewnętrznej drogi dojazdowej wydzielonej z terenu oznaczonego symbolem „UHs”, również jako dojazd awaryjny do terenu oznaczonego symbolem „MW6”;
- 4) w odległości do 60 m od zewnętrznego krawężnika projektowanego ronda wszystkie włączenia do drogi głównej (ul. Wrzesińskiej) ogranicza się do prawo-skrętów;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących i wprowadzenie nowych podziemnych, publicznych obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego niezwiązanych z ruchem drogowym na terenach ulic miejskich, a także odcinków wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych, z tym, że wymóg dostosowania konstrukcji obudowy ww. obiektów i urządzeń do wszelkich, dopuszczalnych na jezdniach tych dróg, dynamicznych obciążeń wywołanych ruchem kołowym;
- 6) istniejące bocznice kolejowe na terenach innych niż oznaczonych symbolami funkcji „KDk1”, „KDk2” i „KDk3” oraz z wyłączeniem przejazdów przez torowiska na terenach oznaczonych symbolami „KDD1” i „KDD3” przeznaczają się do likwidacji;
- 7) istniejące obiekty i urządzenia elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągi, kolektory sanitarne i deszczowe oraz gazociągi, które będą kolidować z przebudową ulic, wymagające zmiany przebiegu lub wykonania zabezpieczającej obudowy konstrukcyjnej dostosowanej do nowego sposobu przeznaczenia powierzchni terenu, wymagają indywidualnych uzgodnień z właścicielami tych urządzeń.

§22. Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień wodociągów i kanalizacji:

- 1) wymóg doprowadzenia wody pitnej do działek budowlanych z komunalnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowaną sieć wodociągową, uzbrojoną w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci, wyprowadzoną z istniejących i projektowanych sieci rozproszonych wzdłuż ulic publicznych;
- 2) wymóg odprowadzenia ścieków bytowych i technologicznych do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej, z tym, że skład ścieków technologicznych wymaga uzgodnienia z gestorem sieci kanalizacyjnej;
- 3) wymóg odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu na własnym terenie lub na innym za zgodą jego właściciela;
- 4) wymóg odprowadzenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, w tym z dachów, do gruntu na własnym terenie po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa;
- 5) istniejące kolektory przesyłowe kanalizacji sanitarnej i deszczowej przebiegające przez tereny objęte planem, wymagają ochrony szczególnie przy przebudowie ulic, a dopuszcza się ich przebudowę ze zmianą przebiegów;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami „U1”, „U2”, „U3”, „U4” i „MN” dopuszcza się zastosowanie innych form gromadzenia i odprowadzenia ścieków bytowych zapewniających ochronę środowiska, o ile budowa systemu kanalizacji zbiorczej, niezbędnej do obsługi projektowanej zabudowy nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, a wówczas ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie obowiązuje.

§23. Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną przewidzieć z istniejących, przebudowywanych i projektowanych stacji transformatorowych zasilanych z istniejących linii średniego i wysokiego napięcia,
- 2) od stacji transformatorowych należy wybudować linie kablowe odpowiednio średniego i niskiego napięcia;
- 3) wszystkie linie niskiego napięcia oraz linie średniego napięcia i wysokiego napięcia projektowane są docelowo do przebudowy na linie kablowe, na następujących warunkach: należy je układać w istniejących i projektowanych ulicach, z uwzględnieniem przepisu zawartego w §12.

§24. Ustalenie obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień zaopatrzenia w energię ciepłą - zakazuje się stosowania indywidualnych środków i technologii do ogrzewania budynków z czynnikami grzewczymi wysoko emisyjnymi, w tym na opał stały, bez odpowiedniego systemu wychytującego sadzę przed odprowadzeniem wyziewów do atmosfery.

§25. Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych do obsługi terenów objętych planem oraz tranzytowych, w tym anten przekaźnikowych telefonii komórkowej, o ile nie spowodują one zagrożenia dla środowiska na obszarze objętym planem i w dalszym otoczeniu oraz po uzyskaniu uzgodnienia lokalizacji z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 2) istniejące obiekty i urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z zaprojektowaną w oparciu o niniejszy plan zabudową wymagają przebudowy w celu dostosowania do projektowanego sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów na warunkach gestora i po uzyskaniu uzgodnień z gestorami obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych na obszarze miasta;
- 3) projektowane obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy lokalizować w obrębie pasów drogowych ulic głównej, zbiorczej i dojazdowych na warunkach odpowiedniego zarządu drogowego, z uwzględnieniem przepisu zawartego w §12.

§26. Ustalenia obowiązujące na obszarze objętym niniejszym planem, odnoszące się do zagadnień zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń służących do zaopatrzenia w gaz przewodowy do obsługi terenów objętych planem i sąsiednich, a także przebudowę istniejących przesyłowych, o ile ich eksploatacja nie spowoduje zagrożenia dla środowiska na obszarze objętym planem i w dalszym otoczeniu,
- 2) istniejące obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia w gaz przewodowy kolidujące z zaprojektowaną w oparciu o niniejszy plan zabudową wymagają przebudowy w celu dostosowania do projektowanego sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów na warunkach gestora i po uzyskaniu uzgodnień z gestorami obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych na obszarze miasta objętym planem;
- 3) obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia w gaz przewodowy wyłączane z eksploatacji wymagają całkowitej likwidacji, bez pozostawiania nieczynnych urządzeń, również podziemnych;
- 4) projektowane obiekty i urządzenia służące do zaopatrzenia w gaz przewodowy lokalizowane na terenach funkcjonalnych, wymagają z uwzględnienia ochrony istniejącego drzewostanu, istniejącej i projektowanej zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiedztwie, uzyskania odpowiednich zgód właścicieli terenów, a w obrębie pasów drogowych ulic głównej, zbiorczej i dojazdowych na warunkach odpowiedniego zarządu drogowego, z uwzględnieniem przepisu zawartego w §12.

ROZDZIAŁ XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§27. 1. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania niezgodnego z ustaleniami niniejszego planu na terenach funkcjonalnych, o ile

- 1) nie zagraża to wywołaniu znaczącego oddziaływania na środowisko,
- 2) nie blokuje możliwości realizacji planu na innych terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nie zagraża pogorszeniu stanu obiektów zabytkowych,
- 4) nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami niniejszego planu.

2. Istniejący sposób użytkowania terenu, który jest dopuszczony do tymczasowego utrzymania przy wprowadzaniu przeznaczenia terenu zgodnego z niniejszym planem może być utrzymany wyłącznie wówczas, gdy nie spowoduje to kolizji wzajemnego oddziaływania, w tym spełnione będą warunki klimatu akustycznego określone w odrębnych przepisach prawa, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia terenu według odrębnych przepisów prawa.

§28. Na terenach przeznaczonych pod ulice publiczne i inne cele związane z przygotowaniem do uzbrojenia technicznego zakazuje się utrzymania dotychczasowego innego sposobu użytkowania po zatwierdzeniu odpowiedniego projektu budowlanego, np. drogowego.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe.

ROZDZIAŁ XIII

Ustalenia niepowtarzalne dotyczące poszczególnych terenów w zakresie określonym w rozdziałach nr 2 - 7 oraz stawki procentowy, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§29. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDG1” (pow. ok. 0,657 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod teren projektowanego skanalizowanego skrzyżowania z ruchem okrężnym (rondo) ulic: głównych miejskich (ul. Wrzesińska i ul. Warszawska - wiadukt), zbiorczej miejskiej (ul. Witkowska), lokalnej miejskiej (ul. Składowa) oraz dojazdowej miejskiej (ul. Polna);
- 2) dopuszczenie tymczasowego utrzymania istniejącego niekanalizowanego skrzyżowania ulic, o których mowa w pkt 1, do czasu zatwierdzenia projektu drogowego projektowanego skanalizowanego skrzyżowania z ruchem okrężnym (rondo) wraz nowym układem ulic do niego włączonych;

- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego niezwiązanych z ruchem drogowym kolidujących z projektowaną przebudową skrzyżowania i dopuszcza się budowę nowych;
- 4) dopuszczenie realizacji nowych włączeń komunikacyjnych w strefie 60 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ronda wyłącznie na prawo-skręt;
- 5) ochronę prawną przydrożnego drzewostanu stanowiącego zaprojektowany układ zieleni wzdłuż historycznego traktu drogowego, stąd wymaga się, aby wszelkie roboty budowlane w zasięgu układów korzeniowych przydrożnego drzewostanu były prowadzone metodami umożliwiającymi pełną ochronę drzew, z tym, że dopuszcza się przeniesienie w inne miejsca, a w przypadkach ekonomicznie i przyrodniczo uzasadnionych, dopuszcza się również wycinkę drzew kolidujących z projektowanym nowym układem nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 7) patrz - ustalenia §6 pkt 1, §9, ust. 3, §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2 - 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDG2” (pow. ok. 0,212 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod teren istniejącej ulicy głównej (odcinek ul. Wrzesińskiej) ze zmianami układu jezdni i chodników związanych z przebudową skrzyżowania, o którym mowa w ust. 1;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących, w tym kolidujących z projektowaną przebudową skrzyżowania, o którym mowa w ust. 1, oraz dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego niezwiązanych z ruchem drogowym;
- 3) dopuszczenie realizacji nowych włączeń komunikacyjnych, w tym z terenu oznaczonego symbolem „ZP2” i włączenia projektowanej drogi wewnętrznej wyprowadzonej z terenu oznaczonego symbolem „UHs, MW/KDW”;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących wjazdów bramowych na tereny oznaczone symbolami „MW3”, „U13” (wspólnego z terenem oznaczonym symbolem „MW4”), „UHs” (z dopuszczeniem przesunięcia), oraz „MW5”;
- 5) ochronę prawną przydrożnego drzewostanu stanowiącego zaprojektowany układ zieleni wzdłuż historycznego traktu drogowego, stąd wymaga się, aby wszelkie roboty budowlane w zasięgu układów korzeniowych przydrożnego drzewostanu były prowadzone metodami umożliwiającymi pełną ochronę drzew;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 7) patrz - ustalenia §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2 - 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDD1” (pow. ok. 0,463 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod częściowo istniejącą, częściowo projektowaną (nowy przebieg), ulicę dojazdową, publiczną (ul. Polna) o wymaganych następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) obustronne chodniki połączone z jednokierunkowymi ścieżkami rowerowymi - o szerokości minimum 2,5 m (x 2);
- 2) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 3) patrz - ustalenia §6 pkt 1, §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2 - 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDD2” (pow. ok. 0,171 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod projektowaną ulicę dojazdową, publiczną o wymaganych następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) obustronne chodniki połączone z jednokierunkowymi ścieżkami rowerowymi - o szerokości minimum 2,5 m (x 2),
- 2) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 3) patrz - ustalenia §6 pkt 1, §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2, pkt 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDD3” (pow. ok. 0,182 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod projektowaną ulicę dojazdową, publiczną z włączeniem do projektowanej ulicy dojazdowej - terenu oznaczonego symbolem „KDD1”, oraz drugostronnie do projektowanej drogi dojazdowej (poza obszarem objętym planem), o wymaganych następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) jedno - lub obustronne chodniki połączone z jedno - lub dwukierunkowymi ścieżkami rowerowymi - o szerokości minimum 2,5 m (x 2) lub 3,0 m (x 1),
- 2) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 3) patrz - ustalenia §6 pkt 1, §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2, pkt 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDD4” (pow. ok. 0,166 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod istniejącą ulicę dojazdową, publiczną (odcinek ul. Polnej) z włączeniem do nowego przebiegu terenu oznaczonego symbolem „KDD1” i zamknięciem bezpośredniego włączenia do ulicy Wrzesińskiej (terenu oznaczonego symbolem „KDG1”) po przebudowie skrzyżowania, o którym mowa w ust. 1;
- 2) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 3) patrz - ustalenia §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2, pkt 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KXD1” (pow. ok. 0,076 ha) i „KXD2” (pow. ok. 0,033 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod istniejące ciągi pieszo - jezdne komunikacji publicznej stanowiące dojazd do przyległych terenów, z dopuszczeniem sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego niezwiązanych z ruchem drogowym, z parametrami (dotyczą przebudowy) mieszczącymi się w:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 5,0 m;
 - b) dopuszczenie utwardzenia na całej powierzchni z tym, że wymóg skanalizowania spływu ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej;
 - c) włączenie drogowe do ulicy dojazdowej - terenu oznaczonego symbolem „KDD1”;
- 2) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 3) patrz - ustalenia §6 pkt 1, §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2, pkt 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KX” (pow. ok. 0,142 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod komunikację pieszą - istniejący ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się ruch rowerów po realizacji odpowiedniej wyodrębnionej ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się ruch pojazdów uprzywilejowanych;
- 4) dopuszcza się budowę podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się całkowite lub częściowe utwardzenie z odpływem ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej;
- 6) wymóg ochrony przydrożnego drzewostanu z zaleceniem nowych nasadzeń;
- 7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 8) patrz - ustalenia §6 pkt 1, §11, ust. 1 i ust. 2, §12, §21, pkt 2, pkt 5 i pkt 7, §22, pkt 4 i pkt 5, §23, §25, pkt 2 i pkt 3, §28.

§30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „Kd” (pow. ok. 0,050 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzeniem ścieków deszczowych;
- 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 3) wymóg ochrony i pielęgnacji istniejącego drzewostanu i krzewów z zaleceniem sukcesywnego odnowienia nasadzeń;
- 4) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 5) patrz - ustalenia §11, ust. 1 i ust. 2, §13, §16, ust. 1, §20, §22 pkt 5, §23, §25, §26 i §28.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WS (pow. ok. 0,100 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod ciek wodny i istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzeniem ścieków deszczowych,
- 2) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 3) patrz - ustalenia §11, ust. 1 i ust. 2, §13, §16, ust. 1, §20, §22 pkt 5, §23, §25, §26 i §28.

§31. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MW1” (pow. ok. 0,145 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz ze związanymi z nią budynkami gospodarczymi;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją mieszkaniową;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z jej rozbudową w kierunku północnym do linii nieprzekraczalnej dla zabudowy;
- 4) kamienice o cechach zabytkowych (przy ul. Polnej 4 i 5) wybudowane na pocz. XX wieku podlegają ochronie konserwatorskiej według §11, ust. 4 niniejszej uchwały;
- 5) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / mieszkanie,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 40%,
 - c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - minimalny 0,20, maksymalny 0,40,
 - d) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 30,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu budynek mieszkalny - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków),

maksymalna 12,00 m, budynek garażowy - minimalna 2,20 m, maksymalna 3,00 m,

- f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy budynek mieszkalny - od 35° do 45°; budynek garażowy - od 10° do 15°;
- 6) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami dla nowej i rozbudowywanej zabudowy o funkcji mieszkaniowej według rysunku planu;
- 7) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej - terenu oznaczonego symbolem „KDD1”;
- 8) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 9) patrz - ustalenia §6 pkt 1, 2, 4 - 8, §7, §10, §11, ust. 1 - 4, §13, §18, §19, pkt 2, §20, §21 pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MW2” (pow. ok. 0,280 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną wraz ze związanymi z nią budynkami gospodarczymi;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją mieszkaniową;
- 3) zakaz podziału terenu na nowe mniejsze działki budowlane;
- 4) zabytkowa kamienica przy ul. Polnej 8 wybudowana w 1905 r. oraz dom mieszkalny jednorodzinny przy ul. Polnej 7 wybudowany w 1928 r. podlegają ochronie konserwatorskiej według §11, ust. 4 niniejszej uchwały;
- 5) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącej zabudowy, z wyłączeniem budynków, o których mowa w pkt 4, wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - minimalny 0,20, maksymalny 0,40,
 - b) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / mieszkanie,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 30%,
 - d) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 40,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 11,50 m,
 - f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - wielorodzinnej od 10° do 45°, jednorodzinnej od 30° do 45°;
- 6) projektowanie zmian w elewacjach frontowych budynków od strony ulicy Polnej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pod względem

dostosowania do sąsiedztwa z zabytkowymi budynkami, o których mowa w pkt 4;

- 7) wszelkie projekty budowlane nowych budynków i przebudowa istniejących wymaga dostosowania elewacji do istniejącej zabudowy na terenie;
- 8) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej - z terenu oznaczonego symbolem „KDD1” oraz z ciągu pieszo-jezdnego na terenie oznaczonym symbolem „KXD1”;
- 9) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła, w wysokości 0;
- 10) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 8, §7, §10, §11, ust. 1 - 4, §13, §17, §18, §19, pkt 2, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MW3” (pow. ok. 0,150 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z częścią handlowo - usługową w parterze od strony frontowej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie funkcji produkcyjno - usługowej w części zabudowy oficynowej, o ile nie będzie to kolidowało z wiodącą funkcją terenu i zabudowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji handlowej poza częścią parteru frontowego budynku;
- 4) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania - lokali mieszkalnych na wyższych kondygnacjach frontowego budynku i w budynkach w oficynie - na usługowe o ograniczonym profilu do rzemiosła rękodzielniczego, usług projektowo - badawczych, doradczych i biurowo-administracyjnych, które nie mogą być zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z tym, że warunkiem koniecznym do ww. zmian sposobu użytkowania jest eliminacja gospodarczej zabudowy drewnianej w centralnej części terenu oraz spełnienie wymagań określonych w pkt 7;
- 5) zabytkowa frontowa kamienica (przy ul. Wrzesińskiej 14) wybudowana około 1900 r. podlega ochronie konserwatorskiej, według ustaleń §11, ust. 4 niniejszej uchwały;
- 6) zakazuje się budowy nowych wolnostojących i dobudowywanych budynków gospodarczych lub garażowych, jeżeli nie stanowią one integralnej części nowych budynków o wiodącej funkcji mieszkalnej w miejscu istniejącej zabudowy oficyn;
- 7) zakazuje się podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 8) przy zmianie sposobu użytkowania i przebudowie istniejącej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu — minimalny 10%;
 - b) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe lub garażowe/lokal mieszkalny lub użytkowy,

c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,52,

- d) gabaryty zabudowy frontowej - zakaz nadbudowy;
- e) gabaryty zabudowy oficyn - zakaz nadbudowy dodatkowych kondygnacji, z dopuszczeniem przebudowy dachów z wprowadzeniem nachylenia połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 26° do 45°;
- 9) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy głównej - dopuszcza się przebudowę istniejącego włączenia;
- 10) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła, w wysokości 0;
- 11) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 7, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 4, §13, §15, §17, §18 ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MW4” (pow. ok. 0,096 ha) ustala się

- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy, oraz pod związane z nią istniejące i projektowane garaże na samochodowe pojazdy osobowe dla mieszkańców;
- 2) dopuszcza się dobudowę (kontynuację) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony zachodniej istniejącego budynku mieszkalnego na terenie sąsiednim - przy zachowaniu istniejącej granicy działki wzdłuż szczytowej ściany istniejącego budynku mieszkalnego lub po włączeniu do terenu związanego z budynkiem mieszkalnym (działka nr 11) części działki nr 8 - pas terenu w odległości minimum 4,0 m od ścian budynku dopuszcza się zaprojektowanie i wykonanie otworów okiennych w szczycie budynku,
- 3) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją mieszkaniową;
- 4) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 5) wymóg zachowania następujących parametrów
 - a) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/mieszkanie,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu — minimalny 40%;
 - c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - minimalny 0,12, maksymalny 0,20,
 - d) frontowa szerokość budynku - maksymalna 12,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu budynek mieszkalny — minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 12,00 m, budynek garażowy - minimalna 2,20 m, maksymalna 3,00 m,
 - f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 26° do 45°;

- 6) wymóg sytuowania głównych kalenic dachów równoległych lub prostopadłych do frontowego odcinka granicy terenu,
 - 7) wymóg kolorystyki dachów wyłącznie o następujących barwach: ciemna czerwień ceglasta, czerń z odcieniem brązu, brąz, ciemna zieleń - z tym, że zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na terenie;
 - 8) powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków garażowych nie może przekraczać 100 m²,
 - 9) dopuszcza się budowę budynków na styk z granicami terenu, wyłącznie w przypadku, gdy taka zabudowa ma powstać po drugiej stronie ww. granic, co należy udokumentować jednocześnie składanym wnioskiem o pozwolenie na budowę;
 - 10) dopuszcza się dachy budynków garażowych o mniejszych spadkach niż określone w pkt 5,
 - 11) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy głównej oznaczonej symbolem „KDG2” poprzez wspólny zjazd wraz z terenem oznaczonym symbolem „U13”, według ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem „U13”;
 - 12) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 20;
 - 13) patrz - ustalenia §6 pkt 1, 2, 4 - 8, §7, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §18, ust. 1, §19, pkt 2, §20, §21 pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MW5” (pow. ok. 0,240 ha) ustalają się:
- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i związane z nią garaże na samochodowe pojazdy osobowe (zalecany garaż podziemny);
 - 2) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją mieszkaniową;
 - 3) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 4) przy przebudowie lub rozbudowie istniejącej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/mieszkanie,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 30%,
 - c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu (nie dotyczy budynków podziemnych przekrytych warstwą gruntu biologicznie czynnego) - maksymalny 0,47,
 - d) gabaryty budynku - zakaz zmian od strony frontowej;
 - 5) zabytkowa kamienica (przy ul. Wrzesińskiej 20/22) wybudowana około 1910 r. podlega ochronie konserwatorskiej, według ustaleń §11, ust. 4 niniejszej uchwały;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę części istniejącego budynku mieszkalnego na terenie sąsiednim oznaczonym symbolem „MW6” oraz „UHs” według ustaleń dla tych terenów;
 - 7) wymagana ochrona drzewostanu stanowiącego kontynuacją układu zieleni parkowej na sąsiednim terenie;
 - 8) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy głównej ul. Wrzesińskiej - dopuszcza się przebudowę istniejącego włączenia;
 - 9) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 20;
 - 10) patrz - ustalenia §7, §9, ust. 1 i ust. 4, §10, §11, ust. 1 - 4, §13, §18, ust. 1, §19, pkt 2, §20, §21 pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25 i §26.
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MW6” (pow. ok. 1,306 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i wbudowane garaże na samochody osobowe z dopuszczeniem przeznaczenia części zabudowy w poziomie terenu pod funkcję handlowo - usługową, oraz z dopuszczeniem wydzielienia wewnętrznej drogi dojazdowej;
 - 2) dopuszcza się alternatywne przeznaczenie całego terenu, samego lub wraz z terenem oznaczonym symbolem „UHs”, o którym mowa w ust. 22 (stosownie do ust. 22, pkt 2), pod zabudowę usług oświaty i szkolnictwa wyższego, z tym, że wówczas nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1, 3, 5 lit. a, b, c i d, pkt 6 i 8;
 - 3) dopuszcza się podział terenu na odrębne działki budowlane i drogę wewnętrzną o szerokości minimum 5,0 m;
 - 4) zakazuje się wprowadzania funkcji handlowo-usługowej w lokalach użytkowych o powierzchni powyżej 50 m² oraz zakazuje się łączenia lokali użytkowych o funkcji handlowo-usługowej;
 - 5) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) powierzchnia wydzielonej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan w stosunku do pasa drogi wewnętrznej równy 90°,
 - d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 4,
 - e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / mieszkanie + 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni sprzedażowej w handlu lub powierzchni dostępnych dla konsumentów w innych usługach,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 30%,
 - g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,40,
 - h) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 40,00 m,

- i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 17,50 m,
 - j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 30° do 45°,
 - k) stosunek powierzchni zabudowy handlowo-usługowej do całej powierzchni zabudowy nie większy niż 0,30,
 - l) wymagane prostopadłe usytuowanie podłużnych ścian budynków lub ich zespołów w proporcji od 1:1 do 1:2;
- 6) dopuszcza się budowę budynków na styk z jedną z bocznych granic terenu wyłącznie w przypadku, gdy istnieje zabudowa ze ścianą pełną po drugiej stronie ww. granicy, oraz spełnione zostaną warunki nasłonecznienia istniejących jak i projektowanych pomieszczeń mieszkalnych, a w odniesieniu do dobudowy do budynku mieszkalnego wielorodzinnego istniejącego na terenie sąsiednim oznaczonym symbolem „MW5”, wymagane uzgodnienie projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) dopuszcza się dachy części budynków nie większych niż 20% powierzchni zabudowy o mniejszych spadkach niż określone w pkt 4;
- 8) zakazuje się budowy wolnostojących i dobudowywanych budynków gospodarczych lub garażowych, jeżeli nie stanowią one integralnej części budynków o wiodącej funkcji mieszkalnej;
- 9) wymóg sytuowania głównych kalenic dachów równoległych lub prostopadłymi do ścian budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem „MW5”;
- 10) wymóg kolorystyki dachów wyłącznie o następujących barwach: ciemna czerwień ceglasta, czerń z odcieniem brązu, brąz, ciemna zieleń - z tym, że zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD3” bezpośrednio lub poprzez wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimalnej 5,00 m, oraz dojście piesze oraz dojazd awaryjny z ulicy głównej oznaczonej symbolem „KDG2” poprzez teren oznaczony symbolem „UHs” na zasadzie służebności;
- 12) wymóg ochrony drzewostanu stanowiącego kontynuację układu zieleni parkowej na terenie oznaczonym symbolem „ZP1” stosownie do ustalenia, o którym mowa w §9 ust. 4;
- 13) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 20;
- 14) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 7, §7, §9, ust. 1 i ust. 4, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §17, §18, ust. 1, §19, pkt 2, §20, §21 pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „MN” (pow. ok. 0,340 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i związane z nią budynki gospodarcze i garaże na samochodowe pojazdy osobowe;
 - 2) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją mieszkaniową;
 - 3) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 4) przy przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 40%,
 - b) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / mieszkanie,
 - c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,20,
 - d) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 20,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m, maksymalna 9,00 m,
 - f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 15° do 45°;
 - 5) wymóg sytuowania głównych kalenic dachów równoległych lub prostopadłymi do ścian istniejących budynków mieszkalnych;
 - 6) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych na jednej działce budowlanej nie może przekraczać 60 m²;
 - 7) dopuszcza się budowę nowych budynków na styk z granicą terenu lub działki budowlanej, wyłącznie w przypadku, gdy analogiczna zabudowa o tej samej funkcji istnieje lub ma powstać, zgodnie z wnioskiem właściciela sąsiedniego terenu, po drugiej stronie ww. granicy;
 - 8) dopuszcza się dachy budynków gospodarczych i garażowych o mniejszych spadkach niż określone w pkt 4;
 - 9) obsługę komunikacyjną z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem „KXD2” będącego przedłużeniem ulicy dojazdowej - terenu oznaczonego symbolem „KDD1”;
 - 10) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
 - 11) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 7, §7, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §17, §18, §19, pkt 2, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22, §23, §24, §25, §26 i §27.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U1: (pow. ok. 2,860 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod gospodarstwo ogrodnicze z istniejącą i projektowaną zabudową ogrodniczą (szklarnie), z dopuszczeniem zmiany) sposobu użytkowania części lub całości terenu pod zabudowę handlowo - usługową (hurtownie, sklepy, drobne usługi, biura do wysokości

- 3 kondygnacji nadziemnych), rekreacyjną (tymczasowe budowle usługowe typu namiotowego, pawilony, stawy, korty), z dopuszczeniem wydzielienia wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości minimum 5,0 m (ciąg pieszo-jezdny) i podziału terenu na działki budowlane z uwzględnieniem warunków zawartych w pkt 2 - 9;
- 2) zakaz handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m²;
- 3) wymóg ograniczenia w zakresie emitowanego hałasu na granicy terenu z terenami oznaczonymi symbolami „MN” i „MW1” do poziomu określonego za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej odpowiednio jedno - i wielorodzinnej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 4) wymóg zachowania następujących parametrów:
- a) po wierzchnia wydzielonej nowej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25,0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan w stosunku do pasa drogi wewnętrznej - od 80° do 90°,
 - d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 20,
 - e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny - dla usług 0,20, dla szklarni 0,10,
 - g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny dla usług 0,50, dla szklarni 0,85,
 - h) szerokość frontu budynku lub zespołu budynków - maksymalna 60,00 m, za wyjątkiem szklarni, oraz obiektów tymczasowych typu namiotowego, których maksymalna szerokość frontu może wynosić do 110,00 m,
 - i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 10,00 m,
 - j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 5° do 45°;
- 5) dopuszcza się budowę nowych budynków na styk z granicą terenu lub działki budowlanej, o ile nie zostanie przekroczona maksymalna nieprzekraczalna linia dla nowej i rozbudowywanej zabudowy według rysunku planu;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przyległej ulicy dojazdowej - terenu oznaczonego symbolem „KDD1” a w przypadku potrzeby podziału terenu na działki budowlane z przeznaczeniem na cele inne niż ogrodnictwo wymaga się obsługi komunikacyjnej projektowanych działek budowlanych z ww. ulicy poprzez projektowaną wewnętrzną drogę dojazdową, o szerokości minimalnej 5,00 m (ciąg pieszo-jezdny), z co najmniej dwoma włączeniami do ww. ulicy dojazdowej, w dwóch miejscach oddalonych od siebie o co najmniej 30 m;
- 7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 9) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §17, §18, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22, §23, §24, §25, §26 i §27.
9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U2” (pow. ok. 0,669 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod zabudowę handlowo - usługową (hurtownie, sklepy, drobne usługi, szklarnie, hale, rekreacyjną (pawilony, stawy, korty);
 - 2) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenu - ogrodniczego - z dopuszczeniem przebudowy istniejącej zabudowy gospodarczej bez prawa do jej rozbudowy;
 - 3) dopuszczenie podziału terenu na działki budowlane, wyłącznie liniami prostopadłymi do południowej granicy terenu, o ile będą one dostępne do ulicy publicznej w sposób określony w pkt 8;
 - 4) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją usługową, zakaz handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000 m²,
 - 5) wymóg ograniczenia w zakresie emitowanego hałasu na granicy terenu z terenem „MW2” do poziomu określonego za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 6) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) powierzchnia wydzielonej nowej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan w stosunku do pasa drogi wewnętrznej - nie ogranicza się,
 - d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 5,
 - e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe mieszkanie + 1 miejsce postojowe 30 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 30%,
 - g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,30,
 - h) frontowa szerokość zabudowy - maksymalna 30,00 m,
 - i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 6,00 m,

- j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 5° do 45°;
- 7) dopuszcza się budowę nowych budynków na styk z granicą terenu lub działki budowlanej, o ile nie przekroczy maksymalnej nieprzekraczalnej linii dla nowej i rozbudowywanej zabudowy według rysunku planu;
- 8) obsługę komunikacyjną działki przyległej do ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD1” bezpośrednio z ww. ulicy, a działki nie graniczące z ww. ulicą, uzyskają status działek budowlanych po udokumentowaniu prawa dostępu komunikacyjnego do ww. ulicy, wraz możliwością realizacji przyłączy do mediów w ww. ulicy, na zasadzie służebności poprzez teren działki lub działek oddzielających je od ww. ulicy;
- 9) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 10) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §18, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22, §23, §24, §25, §26 i §27.
10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U3” (pow. ok. 0,308 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod zabudowę usługową rekreacyjną (pawilony z boiskami do gier, korty tenisowe) lub pod zabudowę garaży na samochody osobowe i parking;
- 2) wymóg ograniczenia w zakresie emitowanego hałasu na granicy terenu z terenem „MW2” do poziomu określonego za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 3) wymóg zachowania następujących parametrów:
- a) po wierzchnia wydzielonej nowej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan - od 80° do 90° do południowej granicy terenu,
- d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 2,
- e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 30%,
- g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,30,
- h) szerokość frontu budynku lub zespołu budynków - maksymalna 30,00 m,
- i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 6,00 m,
- j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 5° do 45°;
- 4) dopuszcza się budowę nowych budynków na styk z granicą działki budowlanej lub działki według ewidencji gruntów, o ile nie przekroczy maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległego ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem „KXD1” (dostępnego z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD1”) bezpośrednio lub na zasadzie służebności poprzez drugą działkę wydzieloną z terenu;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 7) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §17, §18, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22, §23, §24, §25, §26 i §27.
11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U4” (pow. ok. 0,088 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod projektowaną zabudowę o funkcji handlowo - usługowej z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej do 100 m², oraz z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 3) przy projektowaniu nowej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 10%,
- b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,70,
- c) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / mieszkanie + 1 miejsce postojowe / część handlowo-usługową,
- d) frontowa szerokość zabudowy - maksymalna 11,00 m,
- e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,50 m, maksymalna 8,00 m,
- f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 45°;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej - terenu oznaczonego symbolem „KDD1”;
- 5) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 6) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 7, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §18, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22, §23, §24, §25, §26 i §27.
12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U5” (pow. ok. 0,145 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod projektowaną zabudowę usługową - garaże i parkingi samochodowe jedno lub dwupoziomo-we;
 - 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 3) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 30%,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,50,
 - c) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 25,00 m,
 - d) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,20 m, maksymalna 5,00 m (wysokość liczona od poziomu terenu na granicy z ulicą Polną od strony zachodniej),
 - e) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 30°;
 - 4) wymóg zachowania równoległości do siebie wszystkich frontowych ścian budynków;
 - 5) wymóg uzgodnienia projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na położenie w strefie widokowej objętej ochroną konserwatorską;
 - 6) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD1” z dopieszczeniem do dwóch włączyć;
 - 7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
 - 8) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §16, ust. 1, §18, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U6” (pow. ok. 0,108 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę z przeznaczeniem na funkcję handlowo-usługową;
 - 2) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie funkcji mieszkaniowej w całym obiekcie do czasu realizacji na przyległym terenie oznaczonym symbolem „KDD1” projektowanej ulicy - nowego przebiegu ulicy Polnej;
 - 3) zabytkowy budynek stanowiący element zespołu dworca kolejki wąskotorowej wybudowany w latach 20. XX wieku podlega ochronie konserwatorskiej według ustaleń §11, ust. 5 niniejszej uchwały;
 - 4) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 5) w przypadku dokonywania przebudowy istniejącego budynku wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 10%,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,70,
 - c) frontowa szerokość zabudowy - maksymalna 38,00 m,
 - d) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,50 m, maksymalna 5,00 m,
 - e) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 30°;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę budynku, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na styk z granicą terenu lub działki budowlanej, o ile nie przekroczy ona nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 7) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD1”,
 - 8) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
 - 9) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §16, ust. 1 i ust. 3, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U7” (pow. ok. 0,393 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod projektowaną zabudowę handlowo - usługową lub zieleni urządzonej związanej z umocnieniem skarpy;
 - 2) dopuszcza podział terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 3) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją usługową, zakaz handlu detalicznego, a dopuszcza się funkcję produkcyjną i rzemieślniczą z ograniczeniem do granic terenu oddziaływania wykraczającego poza dopuszczalne parametry dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe,
 - 4) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod parking lub garaż na samochody osobowe;
 - 5) wymóg ograniczenia w zakresie emitowanego hałasu na wschodniej granicy terenu do poziomu określonego za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 6) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) powierzchnia wydzielonej nowej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan - od 80° do 90° do dłuższego odcinka granicy terenu,
 - d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 3,
 - e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 50%,

- g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,30,
 - h) szerokość frontu budynku lub zespołu budynków - maksymalna 40,00 m,
 - i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m, maksymalna 7,00 m,
 - j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 45°;
- 7) dopuszcza się budowę nowych budynków na styk z granicą terenu lub działki budowlanej, o ile nie przekroczy maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu;
- 8) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2;
- 9) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 10) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §16, ust. 1 i ust. 2, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U8” (pow. ok. 0,092 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę o funkcji handlowo-usługowej z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej do 200 m², oraz z dopuszczeniem utrzymania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie funkcji mieszkaniowej w całym obiekcie do czasu realizacji na przyległym terenie oznaczonym symbolem „KDD1” projektowanej ulicy - nowego przebiegu ulicy Polnej;
 - 3) zabytkowy budynek stanowiący element zespołu dworca kolejki wąskotorowej (przy ul. Wrzesińskiej 4) wybudowany w latach 20. XX wieku podlega ochronie konserwatorskiej według ustaleń §11, ust. 5 niniejszej uchwały;
 - 4) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 5) w przypadku dokonywania przebudowy istniejącego budynku wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/mieszkanie + 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni sprzedażowej handlu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 10%,
 - c) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,70,
 - d) frontowa szerokość zabudowy - maksymalna 20,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,50 m, maksymalna 8,00 m,
 - f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 30°;
- 6) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD1”,
- 7) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 8) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 7, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §18 ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1, pkt 2 i pkt 6, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U9” (pow. ok. 0,117 ha) ustala się
- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy, oraz wprowadzenia funkcji handlowo - usługowej z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej do 500 m²;
 - 2) dopuszcza się funkcję produkcyjną rzemieślniczą z ograniczeniem do granic terenu oddziaływania wykraczającego poza dopuszczalne parametry dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 4) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 20%,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,70,
 - c) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 20,00 m,
 - d) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,50 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 10,00 m,
 - e) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 30°;
 - 5) zabytkowy budynek warsztatowy stanowiący element zespołu dworca kolejki wąskotorowej wybudowany w 1919 roku podlega ochronie konserwatorskiej według ustaleń §11, ust. 5 niniejszej uchwały;
 - 6) obsługą komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD4”, zakaz włączeń z ulic oznaczonych symbolami „KDG1” i „KDD1”;
 - 7) stawką procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
 - 8) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 6 i pkt 8, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1, pkt 2 i pkt 6, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „U10” (pow. ok. 0,078 ha) i „U11” (pow. ok. 0,155 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji usługowej z dopuszczeniem utrzymania istnieją-

- cej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmiany funkcji mieszkaniowej na handlowo - usługową;
- 2) wymóg ograniczenia powierzchni sprzedażowej w zabudowie o funkcji usługowej do 200 m²;
 - 3) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 4) przy projektowaniu zmian w zabudowie wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) udział po wierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu-minimalny 10%,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,70,
 - c) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/mieszkanie + 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni sprzedażowej handlu lub innych usług,
 - d) frontowa szerokość budynku - maksymalna 20,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,50 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 8,00 m,
 - f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 30°;
 - 5) obsługą komunikacyjną
 - a) przed przebudową przyległego skrzyżowania na terenie oznaczonym symbolem „KDG1” na układ runda - poprzez istniejący zjazd bramowy z przyległej ulicy głównej,
 - b) po przebudowie skrzyżowania, o którym mowa w pkt lit. „a” na układ runda, po przebudowie ulicy oznaczonej symbolem „KDD1” i po wybudowaniu ulicy oznaczonej symbolem „KDD3” - wymagana przebudowa obsługi komunikacyjnej - z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD3”, zakaz włączeń z ulicy oznaczonej symbolem „KDG1” po jej przebudowie na podstawie niniejszego planu;
 - 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
 - 7) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 7, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §18 ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1, pkt 2 i pkt 4, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.
18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U12” (pow. ok. 0,402 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie pod zabudowę handlowo - usługową istniejącą dopuszczoną do przebudowy z rozbudową i nadbudową oraz projektowaną, z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej rzemieślniczej;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznej drogi dojazdowej a następnie podział na mniejsze działki budowlane, w innym przypadku dopuszcza się zabudowę wyłącznie pod warunkiem udokumentowania prawa dostępu komunikacyjnego do drogi projektowanej ulicy oznaczonej symbolem „KDD3”;
 - 3) zakazuje się handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1.000 m²;
 - 4) wymóg ograniczenia w zakresie emitowanego hałasu na południowej granicy terenu do poziomu określonego w przepisach dotyczących ochrony środowiska za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 5) przy projektowaniu nowej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) powierzchnia wydzielonej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan w stosunku do pasa drogi wewnętrznej - nie ogranicza się,
 - d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 3,
 - e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 30%,
 - g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,40,
 - h) frontowa szerokość budynku - minimalna 8,00 m, maksymalna 14,00 m,
 - i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 8,00 m,
 - j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 45°;
 - 6) dopuszcza się budowę nowych budynków na styk z granicą terenu lub działki budowlanej, o ile nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy;
 - 7) ograniczenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy zabudowy na części terenu przyległej do terenu oznaczonego symbolem „KDG1”, która wymaga realizacji w formie zwartej, ciągłej zabudowy pierzei projektowanego odcinka nowego przebiegu ul. Wrzesińskiej (od jednej bocznej granicy działki do drugiej bocznej granicy działki), przyległe do obowiązującej linii zabudowy według rysunku planu, z tym, że jej wysokość do gzymsu lub okapu nie może być - niższa od 7,00 m i wyższa niż 14,00 m;
 - 8) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD2” bezpośrednio lub poprzez wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimalnej 5,00 m, która może być włączona wyłącznie na prawo - skrzyty do ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem „KDG1” w formie przejazdu bramowego przez zwartą

projektowaną zabudowę, o której mowa w pkt 5, a zakaz innych bezpośrednich włączeń bramowych do ww. ulicy zbiorczej;

9) dopuszcza się przeznaczenie części terenu położonej w odległości powyżej 30,0 m od linii rozgraniczającej od terenu oznaczonego symbolem „KDG1” pod parking związany z zabudową handlowo - usługową na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem „UH”;

10) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;

11) patrz - ustalenia §6 pkt 1 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 - 3, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „U13” (pow. ok. 0,071 ha) ustala się:

1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę usługową (zabytkowy budynek młyna i garaże);

2) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją usługową, oraz nowych garaży, zakaz handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej powyżej 50 m², a dopuszcza się funkcję gastronomiczno - rozrywkową z ograniczeniem w zakresie hałasu na granicy terenu do poziomu określonego w przepisach dotyczących ochrony środowiska za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) zakaz podziału terenu na niniejsze działki budowlane;

4) przy projektowaniu nowej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 10%,

b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,40,

c) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla usługobiorców,

d) gabaryty zabytkowego budynku - zakaz rozbudowy i nadbudowy,

e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 3,00 m (dotyczy wyłącznie części budynków nie stanowiących głównych brył budynków), maksymalna 12,00 m,

f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 15° do 45°;

5) zabytkowy budynek młyna wybudowany w 1928 roku (ul. Wrzesińska 16) podlega ochronie konserwatorskiej według ustaleń §11, ust. 4 niniejszej uchwały;

6) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy głównej oznaczonej symbolem „KDG2” poprzez wspólny zjazd wraz z terenem oznaczonym symbolem „MW4”, z tym, że dopuszcza się przebudowę ze zmianą usytuowania istniejącego zjazdu;

7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;

8) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 4, §13, §15, §18, §19, §20, §21 pkt 1 - 3, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „UH” (pow. ok. 0,106 ha) ustala się:

1) przeznaczenie pod zabudowę handlowo – usługową,

2) zakaz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją usługową, zakaz handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000 m², a dopuszcza się funkcję produkcyjną,

3) wymóg ograniczenia w zakresie emitowanego hałasu na południowej granicy terenu do poziomu określonego w przepisach dotyczących ochrony środowiska za dopuszczalny na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) przy projektowaniu nowej zabudowy wymóg zachowania następujących parametrów:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 30%,

b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,40,

c) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/50 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców,

d) frontowa szerokość budynku - minimalna 8,00 m, maksymalna 14,00 m,

e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 7,00 m, maksymalna 14,00 m,

f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 45°;

5) w odległości mniejszej niż 20,0 m od obowiązującej linii zabudowy (pokrywającej się z linią rozgraniczającą od strony terenów oznaczonych symbolami „KDG1” i „KDG2”) wymaga się sytuowania zabudowy na styk z bocznymi i frontowym odcinkami granic działki (z uwzględnieniem dylatacji);

6) na załamaniu obowiązującej linii zabudowy wymagane wyróżnienie akcentem wysokościowymi, z odpowiednim detalem architektonicznym zwieńczenia elewacji frontowej budynku na powierzchni rzutu od 0,5 m² do 4 m², o wysokości przekraczającej wysokość do gzymsu lub okapu o 2 do 4 m;

7) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „K.DD2” poprzez wewnętrzną drogę dojazdową wydzieloną z terenu oznaczonego symbolem „U12” o szerokości minimalnej 5,00 m, która może być włączona wyłącznie na prawo-skręty do ulicy głównej oznaczonej symbolem „KDG1” w formie przejazdu bramowego przez zwartą projektowaną zabudowę, o której mowa w pkt 5, a zakazuje się innych bezpośrednich włączeń bramowych do ww ulicy głównej;

- 8) dopuszcza się przeznaczenie części terenu położonej w odległości powyżej 25,0 m od linii rozgraniczającej od terenu oznaczonego symbolem „KDG1” pod parking;
- 9) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 10) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 6, §7, §8, §10, §11, ust. 1 - 3, §13, §15, §18, §19, §20, §21 pkt 1 - 3, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „UHs” (pow. ok. 0,159 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod projektowaną zabudowę w parterze o funkcji handlowo-usługowej, z funkcją handlową wyłącznie artykułami powszechnego użytku, z powierzchnią sprzedażową poniżej 1.000 m², na piętrach dopuszczenie funkcji mieszkalnej, oraz pod wewnętrzną drogę dojazdową służącą, do obsługi przedmiotowego terenu oraz dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych do terenu oznaczonego symbolem „MW6”, o którym mowa w ust. 6;
- 2) dopuszcza się alternatywne przeznaczenie terenu, samego lub wraz z terenem oznaczonym symbolem „MW6”, o którym mowa w ust. 6 (stosownie do ust. 6, pkt 2), pod zabudowę usług oświaty i szkolnictwa wyższego, oraz pod wewnętrzną drogę dojazdową służącą do obsługi przedmiotowego terenu oraz dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych do terenu oznaczonego symbolem „MW6”, o którym mowa w ust. 6, z tym, że wówczas nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) poza ewentualnym wydzieleniem drogi wewnętrznej zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 5) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,60,
 - b) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/mieszkanie + 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedażowej handlu lub innych usług,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 20%,
 - d) frontowa szerokość budynku lub zespołu budynków - maksymalna 20,00 m,
 - e) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 7,50 m, maksymalna 17,50 m,
 - f) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 10° do 45°;
 - g) stosunek powierzchni zabudowy handlowo-usługowej do całej powierzchni zabudowy - 1,00;
- 6) dopuszcza się budowę budynków na styk z jedną z bocznych granic działki wyłącznie w przypadku, gdy

istnieje po drugiej stronie ww. granicy zabudowa mieszkaniowa, z tym, że wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy na sąsiedniej działce o ile nie jest kontynuacją układu połaci dachu, a w odniesieniu do dobudowy do budynku mieszkalnego wielorodzinnego istniejącego na terenie sąsiednim oznaczonym symbolem „MW5”, wymagane uzgodnienie projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 7) dopuszcza się dachy części budynków nie większych niż 20% powierzchni zabudowy o mniejszych spadkach niż określone w pkt 5,
- 8) wymóg sytuowania głównych kalenic dachów równoległych lub prostopadłych do frontu terenu,
- 9) wymóg kolorystyki dachów wyłącznie o następujących barwach: ciemna czerwień ceglasta, czerń z odcieniem brązu, brąz, ciemna zieleń - z tym, że zakaz wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy głównej (terenu oznaczonego symbolem „KDG2”) poprzez wewnętrzną drogę dojazdową o szerokości minimalnej 5,00 m, która powinna pełnić funkcję dojścia pieszego a także dojazdu awaryjnego z drogi głównej do terenu oznaczonego symbolem „MW6”, o którym mowa w ust. 6;
- 11) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;
- 12) patrz - ustalenia §6 pkt 1-7, §7, §10, §11, ust. 1-3, §13, §15, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDk1” (pow. ok. 0,322 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę dworca kolejki wąskotorowej z funkcją muzealną z dopuszczeniem przebudowy, oraz wprowadzenia funkcji handlowo - usługowej z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej do 500 m², oraz usług kultury i gastronomii;
- 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 3) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 10%,
 - b) gabaryty budynku - zakaz rozbudowy i nadbudowy,
- 4) zabytkowe budynki zespołu dworca kolejki wąskotorowej, w tym budynek dworca wybudowany w 1896 roku, budynek ekspedycji towarowej wybudowany w 1920 roku, budynek portierni, obecnie akumulatorni z lat 20. XX wieku, podlega ochronie konserwatorskiej według ustaleń §11, ust. 5 niniejszej uchwały;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami „KDD1” i „KDD4”;

- 6) dopuszcza się przeznaczenie jednej z działek pod teren parkingu lub garażu na samochody osobowe;
- 7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła, w wysokości 30;
- 8) patrz - ustalenia §6 pkt 2 - 6 i pkt 8, §7, §8, §10, §11, ust. 1-3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1-5, §23, §24, §25, §26 i §27.

23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDk2” (pow. ok. 0,315 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą zabudowę technicznej obsługi kolejki wąskotorowej (parowozownia) z dopuszczeniem przebudowy, oraz wprowadzenia funkcji handlowo - usługowej z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej do 300 m², oraz usług kultury i gastronomii;
- 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 3) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - minimalny 10%,
 - b) gabaryty budynku — zakaz rozbudowy i nadbudowy,
- 4) zabytkowy budynek parowozowni - element zespołu dworca kolejki wąskotorowej wybudowany w latach 20. XX wieku, podlega ochronie konserwatorskiej według ustaleń §11, ust. 5 niniejszej uchwały;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD2”;
- 6) dopuszcza się przeznaczenie jednej z działek pod teren parkingu lub garażu na samochody osobowe;
- 7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła, w wysokości 30;
- 8) patrz - ustalenia §6 pkt 2-6 i pkt 8, §7, §8, §10, §11, ust. 1-3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1 - 5, §23, §24, §25, §26 i §27.

24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „KDk3” (pow. ok. 0,142 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą trasę torową kolejki wąskotorowej;
- 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 3) zakazuje się zabudowy nie związanej z drogą kolejową (kolejki wąskotorowej);
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD2” lub „KDD3: oraz z terenu dróg publicznych poza obszarem objętym planem;
- 5) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła, w wysokości 0;
- 8) patrz - ustalenia §6 pkt 2-6 i pkt 8, §7, §8, §10, §11, ust. 1-3, ust. 5 i ust. 6, §13, §15, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1-5, §23, §24, §25, §26 i §27.

25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „P” (pow. ok. 0,613 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą i projektowaną zabudowę produkcyjną i handlowo-usługową z dopuszczeniem składów i magazynów (hurtownie);
- 2) wymóg zachowania następujących parametrów:
 - a) powierzchnia wydzielonej nowej działki budowlanej z terenu - minimalna 1.200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20,0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek wydzielanych w oparciu o niniejszy plan - nie ogranicza się,
 - d) dopuszczalna maksymalna liczba działek budowlanych wydzielonych z terenu - 3,
 - e) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych na działce - 1 miejsce postojowe/50 m² powierzchni usługowej dostępnej dla usługobiorców, 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni produkcji,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej - minimalny 20%,
 - g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu - maksymalny 0,60,
 - h) szerokość frontowa budynku lub zespołu budynków - maksymalna 32,00 m,
 - i) wysokość do gzymsu lub okapu - minimalna 2,50 m, maksymalna 8,00 m,
 - j) nachylenie połaci dachów na powierzchni minimum 80% zabudowy - od 5° do 30°;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD1” w miejscu wskazanym na rysunku planu oraz z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD3”, zakaz włączeń z ulicy oznaczonej symbolem „KDG1”;
- 4) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła, w wysokości 30;
- 5) patrz - ustalenia §6 pkt 1-6, §1, §8, §10, §11, ust. 1-3, §13, §15, §17, §18, ust. 1, §19, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1-5, §23, §24, §25, §26 i §27.

26. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „ZP1” (pow. ok. 0,515 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod istniejącą zieleń urządzonej typu parkowego z elementami małej architektury (w tym oranżeria) - fragment części reprezentacyjno - mieszkalnej zespołu cukrowni;
- 2) zakaz wykonywania wszelkich prac, polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiorce obiektu budowlanego, bez uzgodnienia z odpowiednim wojewódzkim konserwatorem zabytków, poczynając od etapu projektowania;

- 3) wszelkie prace rewaloryzacyjne wymagają działań zintegrowanych, obejmujących cały teren reprezentacyjno - mieszkalny zespołu cukrowni w jego historycznych granicach;
- 4) istniejąca zabudowa garażowa wymaga likwidacji, z tym, że wszelkie związane z nią prace, polegające na demontażu lub rozbiórce obiektu budowlanego, wymagają poprzedzenia projektowaniem, o którym mowa w pkt 3;
- 5) zakaz podziału terenu na mniejsze działki;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej położonej poza terenem objętym planem;
- 7) wymóg ochrony istniejącego drzewostanu w sposób określony w §9 ust. 2;
- 8) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 9) patrz - ustalenia §9, ust. 1, §10, §11, ust. 1-4, §13, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1-5, pkt 5, §23, §25, pkt 2 i §27.

27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „ZP2” (pow. ok. 0,155 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zieleń urządzoną wysoką, krzewiastą i niską z uwzględnieniem widoków, na panoramę Nowego Miasta wyłaniającą się od strony południowej z ciągów komunikacyjnych (pieszych i kołowych) ulic Witkowskiej i Wrzesińskiej;
- 2) dopuszcza się budowę elementów małej architektury związanych z funkcją parkową, z tym, że zakazuje się budowy wszelkich obiektów budowlanych o wysokości powyżej 1,1 m n.p.t.;
- 3) zakaz podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy zbiorczej - terenu oznaczonego symbolem „KDG2”;
- 5) wymóg ochrony istniejącego drzewostanu w sposób określony w §9 ust. 2;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 30;
- 7) patrz - ustalenia §9, ust. 2, §10, §11, ust. 1-3, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22, pkt 5, §23, §25, pkt 2 i §27.

28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „ZP3” (pow. ok. 0,095 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zieleń urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem elementów małej architektury;
- 2) zakaz podziału terenu na mniejsze działki;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem „KDD2”;
- 4) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrośnie, w wysokości 0;

- 5) patrz - ustalenia §9, ust. 2, §10, §11, ust. 1-3, §20, §21 pkt 1 i pkt 2, §22 pkt 1, 3-5, pkt 5, §23, §25, pkt 2 i §27.

ROZDZIAŁ XIV

Dokumentacja związana z planem.

§32. Niniejszą uchwałę podjęto po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna uchwalonego uchwałą nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11.02.2000 r., której udokumentowanie jest zawarte w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

§33. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

§34. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych zawiera załącznik nr 4 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

ROZDZIAŁ XV

Zmiany w obowiązujących przepisach,

§35. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu ulicy Witkowskiej w Gnieźnie uchwalonym uchwałą Nr XXV/243/2004 Rady Miasta Gniezna z dnia 2 lipca 2004 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 133, poz. 2738) wprowadza się zmiany dotyczące szczegółowych ustaleń dotyczących części terenu oznaczonego w przedmiotowym planie symbolem „KDZ.1” a obejmujących część terenu, o którym mowa w §29 ust. 1 niniejszej uchwały zastępując dotychczasowe ustalenia ustaleniami §29 ust. 1 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ XVI

Przepisy o wejściu uchwały w życie.

§36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Przewodniczący Rady
(-) Jerzy Stachowiak

