

444

UCHWAŁA Nr XIX/251/2008 RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI

z dnia 16 grudnia 2008 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie dróg krajowych nr 92 i projektowanej obwodnicy drogi nr 15 oraz torów PKP Warszawa – Poznań w miejscowościach Gutowo Wielkie i Gutowo Małe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska we Wrześni uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Września zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni nr XIV/108/99 z dnia 27.07.1999 r., ze zmianami: uchwała nr XI/99/03 z dnia 9.07.2003 r. oraz uchwała nr XIV/190/2008 z dnia 15.05.2008 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie dróg krajowych nr 92 i projektowanej obwodnicy drogi nr 15 oraz torów PKP Warszawa – Poznań w miejscowościach Gutowo Wielkie i Gutowo Małe, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej we Wrześni,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze, którego obowiązują ustalenia,
- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie

w sposób określony ustaleniami planu, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach,

- 6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, w sposób określony w ustaleniach planu,
- 7) usługach – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności i przedsiębiorstw, kultury, administracji, sportu i rekreacji,
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką, w sposób ograniczający uciążliwość,
- 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku typu balkon, loggia, wykusz nie więcej niż na odległość 0,5m oraz elementem wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie); dla istniejących budynków poza liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę również w części zlokalizowanej poza tą linią,
- 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, usług publicznych i wód śródlądowych powierzchniowych, a także przestrzeń nad terenem pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg i ulic,
- 12) parkingu przyulicznym - należy przez to rozumieć odkryte zgrupowanie miejsc parkingowych będące elementem pasa drogowego, przy czym każde z tych miejsc dostępne jest bezpośrednio z przyległej ulicy,
- 13) parkingu terenowym otwartym - należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte zgrupowanie miejsc parkingowych opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego,

14) szpalerze drzew – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew.

§3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, oznaczona na rysunku planu symbolem MNU,
- 2) zabudowa usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolem U,
- 3) zabudowa produkcyjno-usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolem P/U,
- 4) wody śródlądowe powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 5) infrastruktura techniczna – energetyka, oznaczona na rysunku planu symbolem E,
- 6) droga publiczna - ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L,
- 7) droga publiczna - ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-D,
- 8) droga publiczna – węzeł komunikacyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS,
- 9) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) wymaga się wypełnienia ustaleń niniejszego planu w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenów.

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice zajmowanej nieruchomości,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,
- 3) tereny wyznaczone na rysunku planu, przeznaczone na: zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (MNU), wskazuje się jako przyporządkowane terenom „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

4) na terenach MNU zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych,

5) zakaz, o którym mowa w pkt 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, obiektów sportu i rekreacji oraz urządzeń radionawigacyjnych i radiolokacyjnych,

6) dla istniejącego drzewostanu zlokalizowanego przy terenach WS, wymaga się konserwacji, odtwarzania i uzupełniania ubytków szpalerów i zespołów tymi samymi gatunkami drzew,

7) w przypadku kolizji posadowienia budynków z urządzeniami melioracji szczegółowej, występującymi na terenie planu, wymaga się przebudowy tych urządzeń, po uzyskaniu zgody od jednostki właściwej do uzgadniania przedmiotowych inwestycji,

8) wymaga się wprowadzenia zieleni, z zachowaniem odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, określonego w przepisach Rozdziału II - Ustalenia szczegółowe, w następujących formach:

- a) zieleń towarzysząca obiektom usługowym i produkcyjnym,
- b) zieleń w ogrodach przydomowych na terenach MNU,
- c) szpalery, aleje i skwery w obszarze przestrzeni publicznych.

4. Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulic z wyjątkiem:

- a) urządzeń technicznych ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- b) urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą podziemną i ppoż,
- c) elementów małej architektury, reklam, znaków informacyjnych i oświetlenia,
- d) wiat przystanków autobusowych oraz urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego,
- e) urządzonych miejsc na kontenery,
- f) kiosków jako tymczasowych obiektów handlowo-usługowych o maksymalnej powierzchni zabudowy 15 m²,
- g) reklam i znaków informacyjno-plastycznych,

2) w obszarze przestrzeni publicznych poza liniami rozgraniczającymi ulic wprowadza się zakaz lokalizacji:

- a) nieurządzonych i nieobudowanych miejsc na kontenery na odpady,
- b) wiat i tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy większej niż 5 m²;
- d) nośników reklamowych na drzewach, obiektach tworzonych dla ozdoby ulic,

- 3) w obszarze przestrzeni publicznych związanych z terenami ulic dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych przy zachowaniu następujących warunków:
- a) reklamy w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 4 m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1,2 m,
 - b) znaki informacyjno - plastyczne w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń oraz elewacjach budynków,
 - c) powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego nie może przekraczać 10 m²,
 - d) minimalna odległość od zasięgu korony drzew oraz ścieżek rowerowych – 1 m;
- 4) wprowadza się następujące zasady wprowadzania grodzienia działek:
- a) na terenach U i P/U zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i metalowych pełnych od strony ulic i dróg,
 - b) maksymalna wysokość do 1,8 m od poziomu terenu,
 - c) lokalizacja w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem przesunięcia w głąb terenu działki,
 - d) odległość od gazociągu średniego lub niskiego ciśnienia minimum 0,5 m,
 - e) odległość od terenów WS minimum 3 m.
5. Określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) na terenie 1MNU:
 - a) minimalna szerokość frontu działki– 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki– 2000 m²,
 - 2) na terenach 1U, 2U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki– 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki– 2500 m²,
 - c) uwzględnienie dojazdu drogami wewnętrznymi dla każdej nowo wydzielonej działki, nie posiadającej bezpośredniego dostępu do drogi wydzielonej liniami rozgraniczającymi w niniejszym planie,
 - 3) na terenach 1P/U – 7P/U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki– 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki– 3000 m²,
 - c) uwzględnienie dojazdu drogami wewnętrznymi dla każdej nowo wydzielonej działki, nie posiadającej bezpośredniego dostępu do drogi wydzielonej liniami rozgraniczającymi w niniejszym planie,
 - d) zakaz ustanawiania służebności drogowej na działkach budowlanych,
 - 4) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w pkt 1) – 3) w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem nieruchomości lub skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania.
6. Ustala się, że wszystkie tereny mogą być tymczasowo użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia części gruntów dla realizacji dojazdów i uzbrojenia.
- §5.** Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) obejmuje się strefą ochrony zabytków archeologicznych cały obszar objęty planem,
 - 2) w przypadku prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, wymaga się uzgadniania niezbędnego zakresu ochrony zabytków archeologicznych (badania archeologiczne, nadzór archeologiczny z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 3) na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie.
- §6.** 1. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu w zakresie modernizacji, rozbudowy budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:
- 1) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami pod ziemią wraz z przyłączami do poszczególnych obiektów z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny oraz linii elektroenergetycznych,
 - 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic,
 - 3) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem prowadzenia ich równolegle do linii zabudowy i granic działek, w pasie terenu wolnym od obiektów budowlanych istniejących i projektowanych i istniejącego uzbrojenia oraz w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości,
 - 4) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje,
 - 5) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej wprowadza się nakaz przeniesienia lub odpowiednio zmodyfikowania po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela administratora sieci,
 - 6) dostosowanie rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym organizacja podjazdów i zjazdów z ciągów pieszych i chodników,
 - 7) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów na warunkach określonych przez zarządców sieci w oparciu o przepisy szczególne,
 - 8) w przypadku eksploatacji lub usuwania awarii ustala się prawo służebności gruntu na rzecz administratora właściwej sieci uzbrojenia technicznego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej, ze Stacji Uzdatniania Wody we Wrześni,
- 2) zaopatrzenie wszystkich terenów zainwestowania, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poż,
- 3) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu,
- 4) zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasie sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) wyposażenie w sieć kanalizacyjną wszystkich obszarów zainwestowania,
- 2) odprowadzanie ścieków z istniejącej i wyznaczonej planem zabudowy do kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków we Wrześni, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem do systemu komunalnego,
- 4) zakaz odprowadzania ścieków do wód gruntowych oraz gruntu,
- 5) w przypadku remontu ulic wymaga się przeprowadzenia renowacji, modernizacji lub przebudowy kolizyjnych odcinków istniejącej kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki,
- 3) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawieszin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3),
- 5) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych, określenie sposobu jej odbudowy,
- 6) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych wraz z przylegającym do nich pasem terenu o szerokości 3 m pozwalającym na ich prawidłową eksploatację.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny, dla obecnych i nowych odbiorców, z istniejącej sieci gazowej,
- 2) modernizację istniejących gazociągów ze względu na ich stan techniczny,
- 3) rozbudowę sieci rozdzielczej na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczoną planem.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła: gazu, energii elektrycznej, paliw płynnych (oleju lekkiego) oraz odnawialnych źródeł energii,
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 3) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych do czasu ich modernizacji.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
- 2) budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów na cele głównego punktu zasilania energetycznego,
- 3) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- 4) budowę stacji transformatorowych, lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu kablowego - planowanych jako przeznaczenie towarzyszące, w tym po jednej na terenach 1P/U, 5P/U i 7P/U,
- 5) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią,
- 6) wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia, wyznacza się pas ochronny o szerokości min. 30 m, na którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 7) wzdłuż linii napowietrznej średniego napięcia, wyznacza się pas ochronny o szerokości min. 15 m, na którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 8) dopuszcza się zmniejszenie odległości wymienionej w pkt 7 pod warunkiem dokonania uzgodnień z administratorem sieci ,
- 9) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznej średniego napięcia na podziemną linię kablową.

8. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane miejskie wysypisko odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi,
- 2) do czasu wywozu odpadów na wysypisko, segregacja i przechowywanie w szczelnych pojemnikach znajdujących się przy poszczególnych posesjach.

9. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej o maksymalnej wysokości 25 m.

§7. Określa się stawkę procentową w wysokości 30%, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§8. Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych,
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNU, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna,
- 2) teren może być objętym jednym z przeznaczeń podstawowych lub łącznie tymi przeznaczeniami w dowolnych proporcjach,
- 3) zakaz zwiększania ilości budynków mieszkalnych
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 12 m od linii rozgraniczającej stanowiącej wschodnią granicę obszaru objętego planem oraz 5m od linii rozgraniczającej teren 4WS;
- 7) w istniejących budynkach dopuszcza się zachowanie wysokości i formy dachu;
- 8) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na działce,
- 9) lokalizacja budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 10) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 13 m,
 - b) gospodarczych i garaży – 4 m,

11) szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) do 20 m w zabudowie wolnostojącej,
- b) do 12 m w zabudowie bliźniaczej,

12) w przypadku działek o szerokości frontu większej niż 25 m lub w przypadku wniosku o pozwolenie na lokalizację jednego budynku obejmującego więcej niż jedną działkę budowlaną, dopuszcza się maksymalną szerokość elewacji frontowej 30 m;

13) w przypadku dachów stromych przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;

14) obejmuje się ochroną drzewostan zlokalizowany przy terenie 4WS, zgodnie z zapisami §4 ust. 3 pkt 7;

15) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży jednokondygnacyjnych, nawiązujących formą i wykończeniem do budynków mieszkalnych lub usługowych,

16) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując minimalne wskaźniki:

- a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych,
- b) 1 miejsce na 70 m² powierzchni użytkowej usług, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych,

17) w przypadku usług handlu, urządzenie parkingów dla rowerów w strefach wejściowych;

18) dojazd od strony drogi sąsiadującej ze wschodnią granicą planu.

§10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 4) wymaga się zagospodarowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleni urządzoną,
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m od linii rozgraniczającej terenu dróg 3KD-D i 5KDW/P/U, 5 m od linii rozgraniczającej terenu 5WS oraz 70 m dla budynków, wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 6) lokalizacja budynku o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
- 7) maksymalna wysokość budynków 11 m,

- 8) w przypadku dachów stromych przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego,
- 9) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując minimalny wskaźnik 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 10) w przypadku usług handlu, urządzenie parkingów dla rowerów w strefach wejściowych,
- 11) w pasie ochronnym od linii średniego napięcia, wskazanym na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w §6 ust. 7 pkt 6 – 7,
- 12) dojazd od strony dróg 3KD-D i 5KDW/P/U.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U przeznaczonym na zabudowę usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja wewnętrzna;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 4) wymaga się zagospodarowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń urządzoną,
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 6m od linii rozgraniczającej terenu drogi 3KD-D i linii stanowiącej zachodnią granicę terenu, 5m od linii rozgraniczającej terenu 5WS oraz następujące od skrajnej krawędzi jezdni drogi planowanej przy zachodniej granicy terenu:
 - a) 70 m dla budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) 50 m dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) 25 m dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 6) lokalizacja budynku o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
- 7) maksymalna wysokość budynków 11m,
- 8) w przypadku dachów stromych przykrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 9) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując minimalny wskaźnik 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) w przypadku usług handlu, urządzenie parkingów dla rowerów w strefach wejściowych,
- 11) dojazd od strony drogi 3KD-D.

§11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 4P/U, 6P/U i 7P/U, przeznaczonych na zabudowę produkcyjno - usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja,
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji, których uciążliwość (w tym akustyczna) wykracza poza granice zajmowanej nieruchomości, jednak zamyka się w granicach terenów 1P/U 7P/U (nie obowiązuje zakaz §4 ust. 3 pkt 1 i 2),
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki,
- 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) dla terenu 1P/U – 8m od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KD-L i terenu węzła komunikacyjnego 4KDS oraz 5m od linii rozgraniczającej terenu 5WS,
 - b) dla terenu 2P/U – 20 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej północną granicę planu, 12m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L oraz 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KD-L,
 - c) dla terenu 4P/U - 12m od linii rozgraniczającej, stanowiącej wschodnią granicę planu, 8m od linii rozgraniczającej terenu drogi 5KDW/P/U oraz 5 m od linii rozgraniczającej tereny 2WS i 4WS,
 - d) dla terenu 6P/U – 12 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej wschodnią granicę planu, 8m od linii rozgraniczającej terenu drogi 5KDW/P/U oraz 5 m od linii rozgraniczającej terenu 4WS,
 - e) dla terenu 7P/U – 12m od linii rozgraniczającej, stanowiącej wschodnią granicę planu, 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 5KDW/P/U oraz 6m od linii rozgraniczającej, stanowiącej południową granicę planu,
- 6) maksymalna wysokość budynków 16 m,
- 7) na terenie 7P/U wymaga się zagospodarowania terenu pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 15 m, w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów mieszkaniowych zlokalizowanych przy południowej i południowo-wschodniej granicy planu,
- 8) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych w pasie 50 m:
 - a) na terenach 2P/U i 4P/U od strony terenu 1KD-L i drogi 2KD-L,
 - b) na terenie 1P/U od strony drogi 2KD-L,
 - c) na terenach 6P/U i 7P/U od strony wschodniej granicy planu,

- 9) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - 10) w przypadku usług handlu, urządzenie parkingów dla rowerów w strefach wejściowych;
 - 11) na terenach 2P/U i 4P/U obejmuje się ochroną drzewostan zlokalizowany przy terenie 2WS i 4WS, zgodnie z zapisami §4 ust. 3 pkt 7,
 - 12) na terenach 4P/U i 6P/U w pasie ochronnym od linii energetycznej wysokiego napięcia, wskazanym na rysunku planu, wprowadza się zasady zagospodarowania, określone w §6 ust. 7 pkt 5 i 7,
 - 13) dojazd do terenu:
 - a) 1P/U od strony drogi 2KD-L,
 - b) 2P/U od strony terenu 1KD-L i drogi 2KD-L,
 - c) 4P/U od strony terenu 1KD-L, drogi 2KD-L poprzez przejazdu na terenie 2WS oraz drogi 5KDW/P/U,
 - d) 6P/U i 7P/U od strony drogi 5KDW/P/U oraz drogi zlokalizowanej przy wschodniej granicy planu.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P/U i 5P/U, przeznaczonych na zabudowę produkcyjno - usługową, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura,
 - c) parkingi i komunikacja,
 - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji, których uciążliwość (w tym akustyczna) wykracza poza granice zajmowanej nieruchomości, jednak zamyka się w granicach terenów 1P/U – 7P/U (nie obowiązuje zakaz §4 ust. 3 pkt 1 i 2),
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki,
 - 5) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) dla terenu 3P/U – 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 5KDW/P/U, węzła 4KDS i północno-zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem oraz 5 m linii rozgraniczającej terenu 1WS i 3WS,
 - b) dla terenu 5P/U – 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 5KDW/P/U oraz 5 m linii rozgraniczającej terenu 3WS,
 - 6) dodatkowo następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od skrajnej krawędzi jezdni drogi planowanej przy zachodniej granicy terenu:
 - a) 70 m dla budynków wielokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) 50 m dla budynków jednokondygnacyjnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) 25 m dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 7) maksymalna wysokość budynków 16 m;
 - 8) na terenie 5P/U wymaga się zagospodarowania terenu pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 15 m, w formie zwartych zespołów zieleni wysokiej i średniej, tworzących izolację dla terenów mieszkaniowych zlokalizowanych przy południowej granicy planu,
 - 9) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych w pasie 50 m od strony drogi planowanej przy zachodniej granicy terenu,
 - 10) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując następujące minimalne wskaźniki:
 - a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
 - 11) w przypadku usług handlu, urządzenie parkingów dla rowerów w strefach wejściowych;
 - 12) obejmuje się ochroną drzewostan zlokalizowany przy terenie 1WS i 3WS, zgodnie z zapisami §4 ust. 3 pkt 7,
 - 13) dojazd do terenów od strony drogi 5KDW/P/U.
- §12.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-5WS przeznacza się na wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Na terenie 2WS dopuszcza się możliwość przejazdu w formie mostów i kładek.
- §13.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E przeznaczonym na teren infrastruktury – elektroenergetykę obowiązują następujące ustalenia:
- 1) budowa, przebudowa lub rozbudowa urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego pod główny punkt zasilania energetycznego jako inwestycji celu publicznego, na zasadach wynikających z technologii obiektu,
 - 2) uwzględnienie wniosków z raportu o oddziaływaniu na środowisko, szczególnie w zakresie odległości i stref bezpieczeństwa dla dostępu i przebywania ludzi oraz lokalizacji budynków administracyjnych, gospodarczych, komunikacji wewnętrznej pieszej i kołowej oraz zieleni,
 - 3) zasilanie po stronie wysokiego napięcia 110 kV napowietrzną lub kablową linią energetyczną z istniejącej linii 110 kV usytuowanej w północno – wschodnim narożniku terenu;
 - 4) dojazd do terenu od strony drogi sąsiadującej z linią rozgraniczającą terenu, stanowiącą wschodnią granicą planu,
 - 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań.
- §14.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-L przeznaczonym na fragment drogi publicznej - ulicy lokalnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) docelowa szerokość w liniach rozgraniczających wraz z terenem przyległym do granicy planu – 17 m, jak na rysunku planu,
- 2) wymaga się zachowania istniejącej zieleni przyulicznej,
- 3) uzupełnienie zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KD-L przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę lokalną, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m i 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) narożne ścięcia przy skrzyżowaniach 5 m x 5 m,
- 3) wprowadzenie zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3KD-D przeznaczonym na drogę publiczną - ulicę dojazdową, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) narożne ścięcia przy skrzyżowaniach 5 m x 5 m,
- 3) wprowadzenie zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4KDS przeznaczonym na drogę publiczną – węzeł drogowy, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w pasie drogowym zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 2) wymaga się realizacji dróg serwisowych, z których zapewniony będzie dojazd do przyległych terenów (działek), a których przebieg zostanie określony w szczegółowych rozwiązaniach technicznych,
- 3) wymaga się stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego,
- 4) wymaga się urządzenia rowów przydrożnych do zbierania wód opadowych z powierzchni jezdni.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5KDW/P/U obowiązują następujące ustalenia:

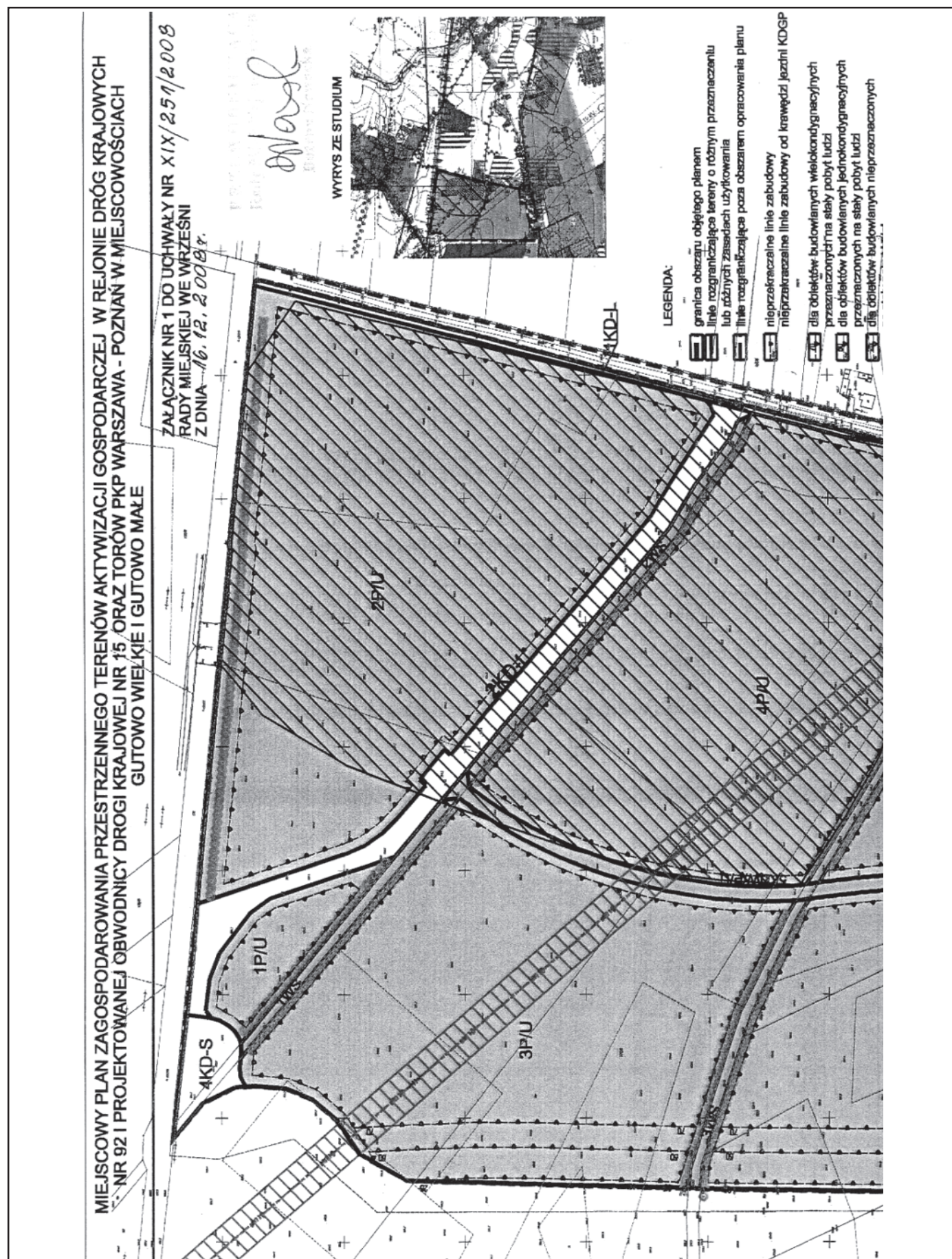
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) droga wewnętrzna,
 - b) zabudowa produkcyjno-usługowa,
- 2) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 1 lit. b) może być realizowane w przypadku uzasadniającym rezygnację z określonego przebiegu drogi wewnętrznej, obsługującej tereny 3P/U i 4P/U lub 5P/U, 6P/U i 7P/U,
- 3) w przypadku przeznaczenia na wewnętrzną drogę dojazdową:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z placem w centralnym punkcie o wymiarach 40 m x 40 m,
 - b) narożne ścięcia przy skrzyżowaniach 5 m x 5 m,
 - c) w przypadku o którym mowa w pkt 2 i częściowej rezygnacji z przebiegu drogi - zakończenie placem do zawracania o minimalnym promieniu 10 m,
 - d) wprowadzenie zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - e) dopuszcza się parkingi przyuliczne,
- 4) w przypadku przeznaczenia na zabudowę produkcyjno-usługową:
 - a) przyjęcie parametrów i wskaźników określonych dla sąsiednich terenów P/U,
 - b) zniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 7P/U od terenu 5KDW/P/U.

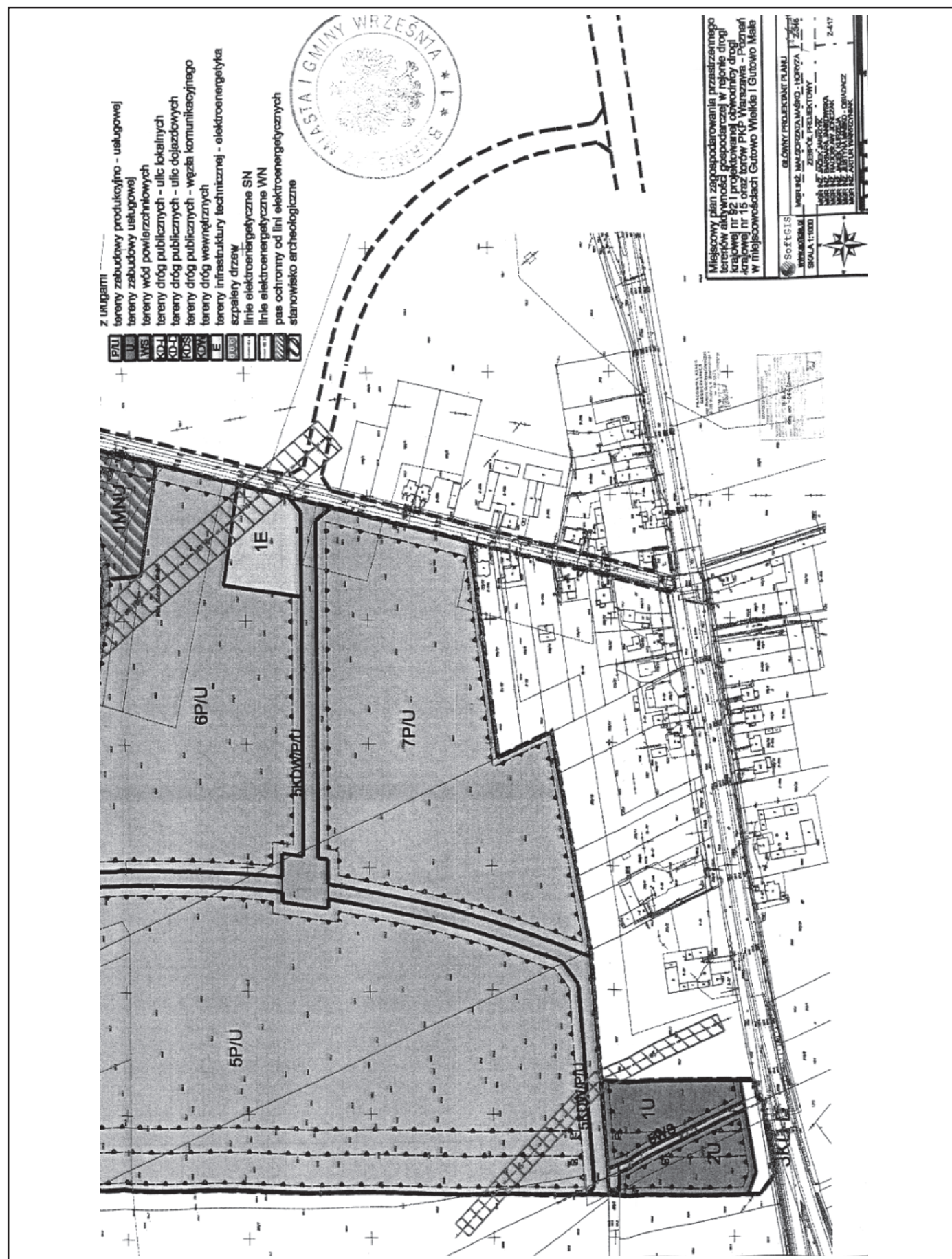
ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej we Wrześni
(-) *Bożena Nowacka*





Załącznik nr 2
do uchwały nr XIX/251/2008
Rady Miejskiej we Wrześni
z dnia 16 grudnia 2008 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI W SPRAWIE: ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ W REJONIE DRÓG KRAJOWYCH NR 92
I PROJEKTOWANEJ OBWODNICY DROGI NR 15 ORAZ TORÓW PKP WARSZAWA – POZNAŃ
W MIEJSCOWOŚCIACH GUTOWO WIELKIE I GUTOWO MAŁE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Pana Macieja Wesołowskiego w dniu 22.09.2008 r.

Wnioskodawca w swoim piśmie prosi o powiększenie terenu zabudowy usługowej do narysowanej na rysunku planu linii energetycznej. Wskazany obszar leży poza granicami obszaru objętego planem, dlatego brak jest możliwości, aby na tym etapie procedury zmienić granice opracowania.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIX/251/2008
Rady Miejskiej we Wrześni
z dnia 16 grudnia 2008 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH
ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Dotyczy: uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie dróg krajowych nr 92 i projektowanej obwodnicy drogi nr 15 oraz torów PKP Warszawa – Poznań w miejscowościach Gutowo Wielkie i Gutowo Małe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) i art. 111, ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.) Rada Miejska we Wrześni rozstrzyga, co następuje:

I. Sposób realizacji

Z ustaleń zawartych w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że reali-

zacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

- II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródła finansowania – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wyszczególnione w punkcie I, objęte realizacją z tytułu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą finansowane z budżetu gminy, kredytów, funduszy unijnych, przy udziale inwestorów zewnętrznych w oparciu o ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych i przy uwzględnieniu horyzontu czasowego dla poszczególnych zadań i sposobu ich realizacji.

Wykaz inwestycji należących do zadań własnych gminy jest materiałem do formułowania zadań wieloletniego planu inwestycyjnego gminy.