

PROJEKT 01.07.2020 R.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIASTA GNIEZNA
Z DNIA**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Grabskiego i ul. Kokoszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Grabskiego i ul. Kokoszki po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna (Uchwała Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000r. z późn. zm.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Grabskiego i ul. Kokoszki" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 2) **dachu stromym** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 3,0m;
 - 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować

zewnątrzną ścianę budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy:

- balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze: do 3,0m;
- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną,
 - 7) **zieleni otwartej** – rozumie się przez to teren otwarty, zwykle nieurządzony, pokryty zadrzewieniami, o seminaturalnym krajobrazie, bez względu na własność, spełniający wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) rząd drzew liściastych;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§4

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **U/MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 5) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U**;
- 6) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem: **P**;
- 7) teren zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US**;
- 8) teren zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **ZO**;
- 9) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;
 - d) teren wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem: **KDWxr**;
- 10) tereny parkingu wewnętrznego, oznaczone symbolami: **1KDWp, 2KDWp**;
- 11) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem: **KS**,

12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **E**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;

§ 6

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi nakaz rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko , które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz instalacji do odzysku, unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i instalacji do produkcji betonu, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U i U/MW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 7

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu:

- 1) ochronie podlegają:
 - a) zespół budynków mieszkalnych garbarni przy ul. Okulickiego 13 i 15 – nr rej. zabytków 216/Wlkp/A z dnia 30.12.2004r., oznaczone na rysunku planu jako obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) historyczny układ dróg i ulic – część traktu w kierunku Wrześni i Pyzdr ul. Okulickiego i wschodni odcinek ulicy Kokoszki,
 - c) budynek koszarowy z zespołu koszar 12. Regimentu Dragonów, później artylerii – ul. Wrzesińska 58, oznaczony na rysunku planu jako obiekt wpisany do ewidencji zabytków,
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków określonych w pkt 1 lit. a, objętych ochroną konserwatorską ustala się:

- a) ochronę: historycznej bryły, historycznej formy dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji, historyczna dyspozycji przestrzennej wnętrz, a także historycznych elementów wyposażenia i wystroju wewnętrznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania realizowane przy tych obiektach;
- 3) dla zabytkowego zespołu budynków mieszkalnych garbarni ustala się:
 - a) ochronę: historycznej bryły, historycznej formy dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji ,
 - b) w zagospodarowaniu przestrzennym terenu respektowanie historycznego układu przestrzennego oraz historycznych powiązań komunikacyjnych z otoczeniem i historycznej zabudowy,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie 3MW i US przewyższającej budynki mieszkalne garbarni,
 - d) zharmonizowanie form architektonicznych na terenie 3MW i US z zabytkowym otoczeniem budynków mieszkalnych garbarni;
- 4) dla nowej zabudowy w ciągu ulicy Wrzezińskiej ustala się zharmonizowanie z otaczającym krajobrazem kulturowym historycznego zespołu koszar przy ul. Wrzezińskiej zlokalizowanego w części poza obszarem objętym planem, oraz na terenie U/MW dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ochronę: historycznej bryły, historycznej formy dachu, historycznej kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji;
- 5) dla wszystkich obiektów o wartościach kulturowych wskazanych do ochrony planem miejscowym ustala się uzyskanie zgody właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania realizowane przy tych obiektach.

§ 9

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ochronę zgodnie z zapisami §8 i pozostałymi zapisami planu;
- 2) dla całego obszaru w granicach planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

§ 11

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się
 - 1) minimalna powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w planie dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów

nieruchomości.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) z uwagi na duże prawdopodobieństwo występowania historycznych zanieczyszczeń ziemi wynikających z uprzedniego sposobu wykorzystania terenów, nakaz wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych posadowienia budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowanie szczególnej ostrożności przy wykonywaniu prac budowlanych na strukturze nasypowej gruntów.

§ 13

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDL – klasy lokalnej,
 - b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne - KDW;
- 3) wewnętrzne ciągi pieszo – rowerowe - KDWxr;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu, przy czym dopuszcza się lokalizację jednego dodatkowego zjazdu dla terenu P do ulicy Wrzesińskiej.
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług sportu i rekreacji,
 - d) nie mniejszej niż 18 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, parkingach podziemnych lub garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie

- dostęp do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) demontaż wszystkich nieczynnych istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z modernizacją, przebudową lub budową układu komunikacyjnego, przy czym w przypadku, gdy infrastruktura podziemna nie będzie zagrażała bezpieczeństwu i nowej inwestycji to można pozostawić nieczynne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 25 m²,
- e) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w ciepło z centralnej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) gospodarowanie odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi,
- j) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- k) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu, do kanalizacji sanitarnej,
- l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, przy czym rowy melioracyjne muszą spełniać parametry techniczne pozwalające obciążyć je dodatkowymi ilościami wód opadowych z przyległych zagospodarowanych terenów, z zastrzeżeniem lit m),
- m) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
 - b) przebudowę i modernizację istniejących i likwidację nieczynnych sieci kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w oparciu o warunki określone przez gestora sieci.

§14

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MW, 2MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,20,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków na terenie 2MW usytuowanych od strony drogi 2KDL - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla pozostałych budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połacie dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) parkingów naziemnych i podziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **3MW, 4MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12 i zasad określonych w §8,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. a, c,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach stromy wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. a, d,ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - b) lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych od strony drogi 2KDL,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m, przy czym ściana budynku położonego wzdłuż granicy planu dla ostatniej kondygnacji wycofana w stosunku do pozostałych kondygnacji o min. 2m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połacie dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - i) lokalizację rzędu drzew na terenie 3MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) lokalizację zieleni w strefie zieleni na terenie 3MW/U i 4MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
 - d) usług sportu, rekreacji, wypoczynku,
 - e) usług biurowych,
 - f) usług hotelowych,
 - g) usług gastronomicznych,
 - h) usług handlu,
 - i) usług administracyjnych,
 - j) usług oświaty, nauki i edukacji,
 - k) usług kultury,

- l) usług zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **4MW/U, 5MW/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - b) lokalizację zabudowy od strony drogi 3KDL, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, jako zwartej zabudowy tworzącej pierzeję,
 - c) lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych od strony dróg 2KDL i 3KDL,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,45,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków na terenie 4MW/U usytuowanych od strony drogi 2KDL - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla pozostałych budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - dach stromy wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
 - d) usług:
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **U/MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12 i zasad określonych w §8,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,90,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - do trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 4,
 - dla budynków garażowych – do 5,0m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków garażowych dach płaski,
 - dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z §8 pkt 4,
 - g) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) budynków garażowych, w tym zlokalizowanych w granicy działki budowlanej,
 - d) lokalizację usług:
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - hotelarskich,
 - kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1U, 2U, 3U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem §8,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,50,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków - do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub

- dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
- h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
 - d) na terenach 2U, 3U usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - usług kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych.
 - e) na terenie 1U usług:
 - sportu,
 - biurowych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
 - f) dla działek budowlanych, zabudowanych w dniu uchwalenia planu obiektami niespełniającymi ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie istniejących obiektów budowlanych ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, a w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niezgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
 - g) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku, unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i instalacji do produkcji betonu,
 - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem §8,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,80,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków produkcyjnych - do 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0m,
 - dla budynków usługowych – do 15,0m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – do 6,0m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
 - d) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - e) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
 - f) budynków gospodarczych i warsztatowych,
 - g) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
 - h) usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - usług kultury,
 - i) dla działek budowlanych, zabudowanych w dniu uchwalenia planu obiektami niespełniającymi ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie istniejących obiektów budowlanych ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, a w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niezgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
 - j) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **P**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku, unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i instalacji do produkcji betonu,
 - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem §8,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 16%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków produkcyjnych i magazynowych, składów - do 15 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 20,0m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – do 6,0m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m,
 - g) geometria dachu: dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dojsć i dojazdów,
 - c) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
 - d) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - e) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
 - f) budynków gospodarczych i warsztatowych,
 - g) parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej,
 - h) dla działek budowlanych, zabudowanych w dniu uchwalenia planu obiektami niespełniającymi ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszcza się zachowanie przy przebudowie i remoncie istniejących obiektów budowlanych ich dotychczasowych parametrów w zakresie wysokości, geometrii dachu, a w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania działki budowlanej niezgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy;
 - i) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **US**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,

- b) lokalizację boisk sportowych, placów gier i zabaw,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni terenu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6,
 - f) wysokość zabudowy: do 6,0 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. c,
 - g) geometria dachu: dach stromy wielospadowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. d,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 7-9,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków socjalnych z zapleczem administracyjnym i sanitarnym.

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **ZO**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni otwartej,
 - b) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek pieszych,
 - c) ścieżek rowerowych.

§ 25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDL nie mniej niż 15,0m, przy czym dopuszcza się w istniejącym przebiegu od ul. Wrzesińskiej odcinkowo szerokość 10,0m,
 - b) dla terenów 2KDL i 4KDL nie mniej niż 12,0m,
 - c) dla terenu 3KDL nie mniej niż 20,0m,
- 2) na terenach 1KDL, 2KDL, 4KDL przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
- 3) na terenie 3KDL przekrój dwujezdniowy z pasem rozdziału,
- 4) co najmniej jednostronny chodnik,
- 5) na terenie 3KDL lokalizację rzędu drzew liściastych w pasie rozdziału,
- 6) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) dla terenu **1KDD**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0m,
 - b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - c) co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) dla terenu **2KDD**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 12,0m,
 - b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
 - c) co najmniej jednostronny chodnik;

- 3) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§27

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - dla terenów 1KDW i 3KDW nie mniej niż 10,0m,
 - dla terenów 2KDW, 4KDW, 5KDW nie mniej niż 8,0m,
 - b) przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§28

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDWxr**

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 5,0m,
 - b) lokalizację ciągu pieszo – rowerowego w postaci chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej.
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§29

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDWp, 2KDWp**, ustala się:

- 1) lokalizację niekubaturowego parkingu;
- 2) lokalizację myjni samochodowej,
- 3) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu,
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4,
- 7) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6;

§30

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KS**

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej;
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację myjni samochodowej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4,
 - g) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
 - h) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,

- i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6.
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji rowerowej.

§31

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **E**:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4,
 - d) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
 - e) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 6,
- 2) dopuszcza się: modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§ 32

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.