

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Gnieźnie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 ulicy Polnej w Gnieźnie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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 uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilkroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „budynku mieszkalno - usługowym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe o łącznej powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m;
- 7) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia”;
- 8) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 9) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 10) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gniezna;

- 13) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę nad dziećmi, opiekę zdrowotną (z wyjątkiem szpitali) i społeczną, obsługę bankową, turystykę, sport, usługi: pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, szewskie, kaletnicze.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN - 3U/MN**;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) teren drogi publicznej - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać:
 - na terenach **MW** i **MN**: 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu, z zastrzeżeniem § 7 w odniesieniu do terenu **MW**,
 - na terenach **MW/U**, **U/MN** i **U**: 5 m² na elewacji oraz 2 m² na ogrodzeniu,
 - b) na terenach **MW/U**, **U/MN** i **U** lokalizację jednego szyldu na działce wykonanego w formie liter przestrzennych lub neonu o wysokości nie większej niż 0,8 m, montowanego powyżej ścian budynków,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a) i lit. b),
 - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz innych niż ażurowe,
 - c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KDD** i **KDW**,
 - e) lokalizacji na terenie **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

- g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
- h) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych i usługowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenu **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenu **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów **MW/U** i **U/MN**, jak dla terenów jak mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej - odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej,
 - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
 - f) posadowienie budynków przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie izolacji wodnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków - zachowanie lub odtworzenie (na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii): bryły budynków, geometrii dachów, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego, rozmieszczenia i podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) wszelkie prace przy obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem § 7,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,75 i nie więcej niż 2,0,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie mniejszą niż 10,0 m i nie większą niż 12,0 m oraz nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) geometrię dachów: płaskie,
 - g) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,

- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) lokalizację nie będących budynkami obiektów sportu i rekreacji,
 - c) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - e) przebudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków gospodarczo - garażowych oraz budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 7.

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi albo usługowego,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,75 i nie więcej niż 2,0,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie mniejszą niż 10,0 m i nie większą niż 12,0 m oraz nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) geometrię dachów: płaskie,
 - g) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,

- j) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż: 500 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) lokalizację nie będących budynkami obiektów sportu i rekreacji,
 - c) realizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynków,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług innych niż usługi podstawowe.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
 - e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 5,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- h) geometrię dachów:
- dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych),
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°,
- i) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo - garażowym,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację dojazdów i dojazdów do terenu U,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN - 3U/MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo - garażowego,
- b) na terenie **1U/MN** sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących lub bliźniaczych,
- c) na terenach **2U/MN**, **3U/MN** sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
- f) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego: nie więcej niż 60 m²,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- h) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 7,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 9,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków usługowych: 9,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego lub 5,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- i) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych) przy czym w ramach

jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

- dla budynków gospodarczo – garażowych: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - j) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
 - l) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - m) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż: 400 m² na terenie **1U/MN** i 1250 m² na terenach **2U/MN**, **3U/MN**, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na dojścia i dojazdy, na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych oraz budynków na terenie **1U/MN** bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - d) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje wyznaczone dla terenów **1U/MN - 3U/MN**,
 - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a) i lit. b);
- 3) zakazuje się:

- a) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcjach innych niż wyznaczone dla terenów **1U/MN - 3U/MN**;
- c) lokalizacji usług innych niż usługi podstawowe.

§ 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków usługowych,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) geometrię dachów: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połączenia winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - g) obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych w planie, poprzez inne tereny,
 - h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
 - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1500 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki - wyłącznie w odniesieniu do granic działek przebiegających wewnątrz terenu,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 3) zakazuje się lokalizacji usług innych niż usługi podstawowe.

§ 14

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych dla poszczególnych terenów, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż: 10,0 m dla terenów **MW**, **MW/U** i **1U/MN**, 15,0 m dla terenu **MN**, 25,0 m dla terenów **2U/MN**, **3U/MN**, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 16

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **KDD** i **KDW**;

- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 17

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a),
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b),
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:

- a) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
 - c) lokalizację przepompowni ścieków na wszystkich terenach;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 18

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) - lit. c), § 5 pkt 3 lit. a) - lit. d), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 19

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 21

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