

PROJEKT 14.04.2021 R.

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

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów KOLEJOWYCH
część A w Gnieźnie**

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 ze zm.) 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 obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie 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 2000 r. 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 obszarów KOLEJOWYCH część A w Gnieźnie" w skali 1:1000, wraz z wrysem 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;
 - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 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) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 4) **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, w granicach działki budowlanej:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m, wyłącznie w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy jest oddalona o 5,0 m od linii rozgraniczającej teren,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 3,0 m, wyłącznie w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy jest oddalona o 5,0 m od linii rozgraniczającej teren;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. W przypadku lokalizacji wiat, linia obowiązująca może być dla nich linią nieprzekraczalną. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m w granicach działki budowlanej:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren zagospodarowany zielenią, w tym drzewami i krzewami, wraz z dopuszczeniem lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, infrastruktury technicznej, przy czym zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną,
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe;
- 10) **zieleni otwartej** – rozumie się przez to teren otwarty, zwykle nieurządzony, pokryty zadrzewieniami, o seminaturalnym krajobrazie, 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) obiekty o wartościach historyczno-architektonicznych wskazane do ochrony.
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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **U/MW**;
- 5) teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony symbolem: **UC**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U**;
- 7) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**;
- 8) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **WS/ZO**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej i komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami **1KDL/KK, 2KDL/KK**;
 - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD**,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDX, 2KDX**,
 - e) teren publicznego parkingu, oznaczony symbolem: **KDp**,
 - f) teren publicznego parkingu i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **KDp/U**,
 - g) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs**,
 - h) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem: **KDWp**
- 11) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami: **1KK, 2KK**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy,
 - c) lokalizację dojeżdż i dojazdów,
 - d) kondygnacji podziemnych.

§ 6

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się:
 - a) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - c) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi nakaz rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
 - e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) na terenie UC lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) na terenie P/U lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
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 MN/U, MW/U, U/MW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami U, KDp/U i P/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 12U, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 7

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazów kulturowych zapisane w §8.

§ 8

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

- 1) ochronie podlegają:
 - a) obiekty wchodzące w skład zespołu stacji kolejowej przy ulicach Dworcowej i Składowej wraz z kolonią kolejarzy przy ul. Pocztowej oraz wiaduktem drogowym im. Księdza Jerzego Popiełuszki, wpisanego do rejestru zabytków – nr rej. zabytków 772/Wlkp/A z dnia 8.12.2009 r., zgrupowane w trzech podzespołach,
 - b) historyczny układ urbanistyczny miasta Gniezna wpisany do rejestru zabytków pod numerem 2523/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 27.01.1956 r.,

- c) ekspozycja zabudowań parowozowni od strony dworca kolejowego i z wiaduktu drogowego,
 - d) obiekty wchodzące w skład zespołu stacji kolejowej Gniezno ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) obiekty wchodzące w skład zespołu stacji towarowo-rozrządowej ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - f) budynek przemysłowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Konikowo 6-8,
 - g) obiekty posiadające wartości historyczno-architektoniczne wskazane do ochrony:
 - budynek gospodarzy domu urzędników kolejowych przy ul. Dworcowej 17,
 - budynek tokarki kołówki,
 - budynek magazynu materiałowego wagonowni,
 - żuraw węglowy,
 - budynek służbowy Odcinka drogowego przy ul. Pocztowej,
 - budynek dawnej centrali telefonicznej;
- 2) dla zespołu stacji kolejowej wpisanego do rejestru zabytków ustala się:
- a) ochronę układu przestrzennego, powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym wewnętrznych ciągów komunikacyjnych oraz torów kolejowych zapewniających komunikację zabytkom techniki z rejonu stacji, w celu poprawnego ich funkcjonowania (lokomotywnia wachlarzowa z obrotnicą, lokomotywnia wachlarzowa z obrotnicą przegubową, kanały oczysztkowe i rewizyjne z zespołu ciągu technicznego obrządzenia lokomotyw parowych, przesuwница, wagonownia, wieża piaskowa, żuraw węglowy, żurawie wodne), formy zieleni komponowanej, istniejąca balustrada i ogrodzenie na terenie zespołu,
 - b) zakaz wygrodzeń wewnątrz zespołów wymienionych w pkt. 2 lit. a,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w zachodniej części zespołu;
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym komina, ustala się ochronę: bryły, formy dachu, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji ze stolarką okienną i drzwiową, historycznych elementów wystroju i wyposażenia wnętrza, w tym historycznych urządzeń technicznych,
- 4) dla zabytkowego zespołu stacji towarowo-rozrządowej Gniezno ustala się ochronę układu przestrzennego, powiązań komunikacyjnych z otoczeniem, w tym wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
- 5) dla obiektów inżynierskich wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę formy, bryły, kompozycji, konstrukcji i pryncypiów mechanicznych zachowujących funkcjonalność urządzeń technicznych;
- 6) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę historycznej formy, bryły, kompozycji elewacji i historycznego wystroju architektonicznego elewacji ze stolarką okienną i drzwiową;
- 7) dla obiektów posiadających wartości historyczno-architektoniczne wskazanych do ochrony ustala się ochronę bryły, kompozycji elewacji, historycznego wystroju architektonicznego elewacji ze stolarką okienną i drzwiową;
- 8) ustala się uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania realizowane w granicach zabytkowego zespołu stacji kolejowej Gniezno i w historycznym układzie urbanistycznym miasta Gniezna;
- 9) ustala się uzyskanie uzgodnienia właściwego miejscowo konserwatora na wszelkie działania realizowane przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych w granicach zabytkowego zespołu stacji

- kolejowej Gniezno lub w historycznym układzie urbanistycznym miasta Gniezna, wymaga się uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie działania;
- 10) dla nowej zabudowy ustala się zharmonizowanie z otaczającym krajobrazem kulturowym,
 - 11) ustala się rozwiązania materiałowe i architektoniczne nawiązujące do zabudowań zabytkowych.

§ 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 powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w planie dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
 - 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) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu dla części obszaru znajdującego się w strefie związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

§ 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) publiczne ciągi piesze i rowerowe – KDx;
 - 3) drogi wewnętrzne - KDW;
 - 4) wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne - KDWxs;

- 5) publiczne parkingi – KDp;
 - 6) wewnętrzne parkingi – KDWP;
 - 7) tereny komunikacji kolejowej – KK;
 - 8) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 9) 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;
 - 10) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) 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 w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 18 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.
 - 13) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 i 10 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach sytuowanych na powierzchni terenu, w tym wielopoziomowych, 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 dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z centralnej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) gospodarowanie odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - j) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po wstępnym podczyszczeniu, do kanalizacji sanitarnej,
 - k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny

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 l),

- l) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§14

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

§ 15

1. Na rysunku planu, na terenach 1KK i 2KK wskazano granice terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.
2. Dla terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 16

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MN/U**:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego,
 - b) lokalizację usług:
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - hotelarskich,
 - kultury,
 - sportu i rekreacji,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 9,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski 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: 2000 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 11-13,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
 - c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
 - e) budynków gospodarczych,
 - f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MW**, ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12 i zasad określonych w § 8,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z § 8 pkt 3,
 - b) dla budynku mieszkalnego – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 8,0 m,
 - 7) geometria dachu:
 - a) dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z § 8 pkt 3,
 - b) dla budynku mieszkalnego, garażowego, budynku gospodarczego, budynku gospodarczo-garażowego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połączenia dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - 8) 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,
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10.
3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**:
- 2) 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) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego,
 - c) lokalizację usług:
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - hotelarskich,
 - kultury,
 - sportu i rekreacji,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
 - d) nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,40,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla budynków - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 14,0 m,
 - i) geometria dachu:
 - dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) 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,
 - k) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni na terenie 4MW/U, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) lokalizację strefy zieleni na terenach 1-4MW/U, z uwzględnieniem lit. d oraz zapisów §8,
 - m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13, przy czym dla terenów 1-4MW/U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu KDWp,
 - n) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej,
 - b) na terenach 1MW/U, 2MW/U kładki pieszo-rowerowej,
 - c) na terenach 1MW/U, 2MW/U tunelu pieszo-rowerowego.
4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego 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) lokalizację budynku usługowego albo usługowo-mieszkalnego,
 - c) lokalizację usług:
 - biurowych,

- gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - hotelarskich,
 - kultury,
 - sportu i rekreacji,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,40,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) wysokość zabudowy:
- dla budynków - do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 14,0 m,
- h) geometria dachu:
- dach płaski lub dach stromy dwu- lub 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: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
- j) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13,
- l) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.
5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem UC:
- 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) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- c) lokalizację zabudowy usługowej, w tym takich jak usługi:
- publiczne,
 - kultury,
 - muzeum,
 - biurowe,
 - gastronomiczne,
 - handlu,
 - administracyjne,
 - hotelarskie,
 - sportu i rekreacji,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
- d) nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,8,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i budynków wskazanych do ochrony, zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z § 8 pkt 3, 5, 7,
 - dla budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0m,
 - dla istniejącego komina, nie wyżej niż 45,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
 - i) geometria dachu:
 - dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z § 8 pkt 3, 5, 7,
 - dla budynku usługowego – dach płaski, dach stromy dwu- lub wielospadowy przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1U, 3U, 8U**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,
 - b) lokalizację usług z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 10,0 m,
 - g) geometria dachu: dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połacie dachu,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 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 11-13,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) parkingów naziemnych.
7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2U**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem §8,
 - b) lokalizację usług z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla istniejących budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z § 8 pkt 7,
 - dla budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 9,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dla istniejących budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z § 8 pkt 7,
 - dla budynków usługowych – dach płaski przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połac 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: 500 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 11-13,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.
8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **9U**:
- 1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,
 - b) lokalizację usług z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - hotelarskich,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z § 8 pkt 3, 5, 6, 7,
 - dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla istniejących budynków ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz budynków wskazanych do ochrony zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z § 8 pkt 3, 5, 6, 7,
 - dla budynków usługowych – dach płaski przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połac 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,
 - 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 11-13,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.
9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **4U, 5U, 6U, 7U, 10U, 11U**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,

- b) lokalizację usług z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - kultu religijnego,
 - 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 istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy, zgodnie z § 8 pkt 6,
 - dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dla istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, zgodnie z § 8 pkt 6,
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połąćie 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 stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- g) obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
 - i) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - j) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
 - k) budynków gospodarczych,
 - l) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.
10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **12U**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz

- z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,
- b) lokalizację usług z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - kultu religijnego,
 - 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 usługowych i budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 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 stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę nr 6/2021,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - 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,
 - g) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz

- z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
- b) lokalizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,
 - administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - 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 12,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia wynikające ze względów technologicznych, lecz nie wyżej niż do 15,0m,
 - dla budynków usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0m,
 - dla budynków: gospodarczych, garażowych i warsztatowych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 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 połac 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 zieleni izolacyjnej w strefie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) łączników pomiędzy poszczególnymi obiektami,
 - c) urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - d) budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych lub podziemnych,
 - e) budynków gospodarczych i warsztatowych,
 - f) parkingów naziemnych dla potrzeb funkcji podstawowej.

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zieleni otwartej,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy,

- c) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek pieszych,
 - c) ścieżek rowerowych.
13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **WS/ZO**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni otwartej,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek pieszych,
 - c) ścieżek rowerowych.
14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1E, 2E, 3E** ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, oraz dla terenu 3E dodatkowo z zastrzeżeniem § 8;
 - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;
 - 6) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;
 - 7) geometrię połaci dachowych: dach płaski;
 - 8) lokalizację 1 miejsca postojowego;
 - 9) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10.
15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL**:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond.
16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL/KK, 2KDL/KK**,
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację wiaduktu kolejowego nad terenem drogi lokalnej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej, kolejowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.
17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - b) miejsc postojowych.
18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDx, 2KDx** ustala się:
- 1) lokalizację ciągu pieszego i rowerowego;
 - 2) na terenie 1KDx, nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDp**, ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8;
 - 2) teren publicznego parkingu – zagospodarowanie miejscami postojowymi;
 - 3) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni terenu,
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% 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 10.
20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDp/U**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12, z zastrzeżeniem § 8,
 - b) teren publicznego parkingu – zagospodarowanie miejscami postojowymi i zabudowy usługowej;
 - c) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych § 12,
 - d) lokalizację usług z zakresu usług:
 - sportu, rekreacji,
 - biurowych,
 - gastronomicznych,
 - handlu,

- administracyjnych,
 - nauki i edukacji,
 - kultury,
 - zdrowia, nie wymagających zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku określonego w przepisach odrębnych,
- e) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni terenu,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni terenu,
- h) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,0,
- i) wysokość zabudowy: do 10,0 m,
- j) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz w celu regulacji granic,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 11-13,
- m) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs**, ustala się:
- 1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) na terenach 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, nakaz zachowania torów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu,
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDWp**, ustala się:
- 1) teren parkingu – zagospodarowanie miejscami postojowymi;
 - 2) sytuowanie elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni terenu,
 - 4) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10.
23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KK, 2KK**,
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 10;
 - c) sytuowanie elementów infrastruktury, w tym infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) na terenie 1KK kładki pieszo-rowerowej,
 - c) na terenie 1KK tunelu pieszo-rowerowego.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 17

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

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 19

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