

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Osiedle Mieszkaniowe Szczytniki” w miejscowości Szczytniki Duchowne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr VI/38/2024 Rady Gminy Gniezno z dnia 26 września 2024 roku, Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Mieszkaniowe Szczytniki” w Szczytnikach Duchownych, zwaną dalej „planem” stwierdzając, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą Nr LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r. z późn. zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno 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 – załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek gospodarczy, jak i budynek garażowy oraz budynek łączący funkcje budynku gospodarczego i garażowego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° i mniejszym niż 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja oraz zewnętrzna ściana kondygnacji podziemnych projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 6) **usługach pielęgnacji urody** – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne oraz pokrewne formy usług związane z pielęgnacją ciała;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej, krzewów oraz zieleni niskiej z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem **MNW-U**;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-WS**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS-ZN**;
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 9) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem podziemnych części budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów usługowych w zakresie:
 - a) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - b) stolarni,
 - c) magazynów, innych niż wbudowane w budynki usługowe,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych,
 - f) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,
 - g) punktów zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,
 - h) usług składowania, magazynowania i odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
 - i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,

- j) stacji paliw,
- k) krematoriów;
- 5) nakaz zachowania na terenach **MNW** i **MNW-MNB** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenie **MNW-U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku lokalizacji na terenie **U** i **UE**:
 - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) domów opieki społecznej, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiektów sportowo-rekreacyjnych, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) nakaz zachowania na terenie **US-WS** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 50-35/82 i AZP 50-35/83 zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu, strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 7

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

- 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 6) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 7) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 9,0 m dla budynków z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;
 - 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 5,0 m;

- 9) wysokość wiat: nie większą niż 4,0 m;
 - 10) wysokość budowli: nie większą niż 12,0 m;
 - 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
 - 12) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 13) lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, przy czym w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1, z uwzględnieniem pkt 14;
 - 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych oraz pod wiatami;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działek mniejszych niż określone w lit. a wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB**, **2MNW-MNB**, **3MNW-MNB**, **4MNW-MNB**, **5MNW-MNB** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 6) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 9,0 m dla budynków z dachem stromym, w tym poddasze użytkowe;
 - 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 5,0 m;
 - 9) wysokość wiat: nie większą niż 4,0 m;
 - 10) wysokość budowli: nie większą niż 12,0 m;
 - 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
 - 12) zastosowanie dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 13) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, przy czym w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1, z uwzględnieniem pkt 14;
 - 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych oraz pod wiatami;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:

- a) nie mniejszą niż 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie wydzielenia działek mniejszych niż określone w lit a i b wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej i maksymalnie jednego budynku usługowego;
 - 2) jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m²;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 7) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9 m;
 - 9) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 5,0 m;
 - 10) wysokość wiat: nie większą niż 4,0 m;
 - 11) wysokość budowli: nie większą niż 12,0 m;
 - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
 - 13) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 14) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki, w ilości:
 - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 15,
 - b) dla funkcji usługowej minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym minimum 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwzględnieniem pkt 15;
 - 15) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych oraz pod wiatami;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działek mniejszych niż określone w lit a wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych związanych z usługami handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, pielęgnacji urody, edukacji, sportu i rekreacji oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
 - 2) jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 1200 m²;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 8) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 9) wysokość budynków: nie większą niż 10,5 m;
 - 10) wysokość wiat: nie większą niż 5,0 m;
 - 11) wysokość budowli: nie większą niż 12,0 m;
 - 12) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działek mniejszych niż określone w lit a wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
5. Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych związanych z usługami edukacji;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych, świetlic i bibliotek;
 - 3) jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt 1 i 2 dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów związanych ze sportem i rekreacją, m.in. takich jak: korty tenisowe, boiska, place zabaw, sceny, siłownie zewnętrzne, itp.;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
 - 5) w ramach zabudowy określonej w pkt 1 i 2 dopuszcza się lokalizację niewielkich usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m², a także usług gastronomii, związanych z funkcją określoną w pkt 1 i pkt 2;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 9) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 10) wysokość budynków: nie większą niż 10,5 m;
 - 11) wysokość wiat: nie większą niż 5,0 m;
 - 12) wysokość budowli: nie większą niż 12,0 m;
 - 13) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki:
 - a) dla usług oświaty, w ilości minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - b) dla pozostałych dopuszczonych usług, w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) oraz dodatkowo, niezależnie od wskazań w lit. a, b nakaz zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca do parkowania przystosowanego do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) dopuszczenie wydzielenia działek mniejszych niż określone w lit a wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych, w tym istniejącego zbiornika wodnego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych, plaży oraz zagospodarowanie zielenią izolacyjną, urządzoną lub naturalną;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków toalet publicznych i budynków małej gastronomii;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym również obiektów gastronomii typu food truck lub ogródków gastronomicznych;
 - 6) dopuszczenie uzupełnienia zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;
 - 7) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów sportu i rekreacji;
 - 8) dopuszczenie wprowadzenia nowych wód powierzchniowych;
 - 9) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
 - 11) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,04, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,02;
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%, z uwzględnieniem pkt 13;
 - 13) dopuszczenie zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach wyznaczonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 2%;
 - 15) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 16) wysokość budynków i budowli: nie większą niż 5,0 m;
 - 17) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania przystosowanego do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, sytuowanych wyłącznie bezpośrednio przy przyległych do terenu **US-WS** terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym za każdym razem maksymalna liczba miejsc do parkowania obsługiwanych z tych dróg nie może być większa niż 5.
5. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku symbolem **WS-ZN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie i użytkowanie cieku i jego konserwację w celu zapewnienia retencji i przepływu wód;
 - 2) zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 98%;
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
6. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz realizacji zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki.

§ 9

Nie ustala się 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** – 800 m²,
 - b) dla terenów: **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB** – 400 m²,
 - c) dla terenu: **MNW-U** – 800 m²,
 - d) dla terenów: **U, UE, US-WS** – 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, MNW-U, U, UE, US-WS** – 18,0 m;
 - 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, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, z przepisami odrębnymi.

§12

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **1MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR** i **2KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **2MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR** i **2KR** i **3KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) **3MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) **4MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR, 6KR, 7KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) **5MNW** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **13KR, 14KR, 15KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) **1MNW-MNB** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR** i **4KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) **2MNW-MNB** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR** i **8KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) **3MNW-MNB** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) **4MNW-MNB** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR** i **11KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- j) **5MNW-MNB** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR** i **12KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) **MNW-U** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **13KR** i **15KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) **U** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej: **13KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) **UE** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej: **13KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) **US-WS** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **2KR, 3KR, 4KR, 6KR, 13KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) **WS-ZN** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR, 11KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) **ZN** z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: **4KR, 8KR**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji jezdni dróg, chodników, ścieżek pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zatok autobusowych, zieleni urządzonej,
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 4) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **KR**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizację: chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 8) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych;
- 9) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;

- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;
- 12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

§ 17

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