

Projekt

z dnia 12 marca 2026 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XXV/___/2026
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 19 marca 2026 r.

**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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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. Ilekroć 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, wiatrołapy 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 ładu 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, 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 cieków 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.

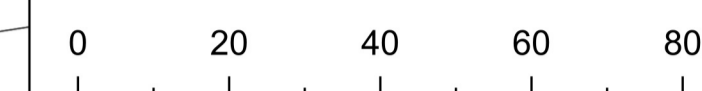
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OSIEDLE MIESZKANIOWE SZCZYTNIKI" W MIEJSCOWOŚCI SZCZYTNIKI DUCHOWNE

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/.../2026
Rady Gminy Gniezno
z dnia 19 marca 2026 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Gniezno z dnia ...

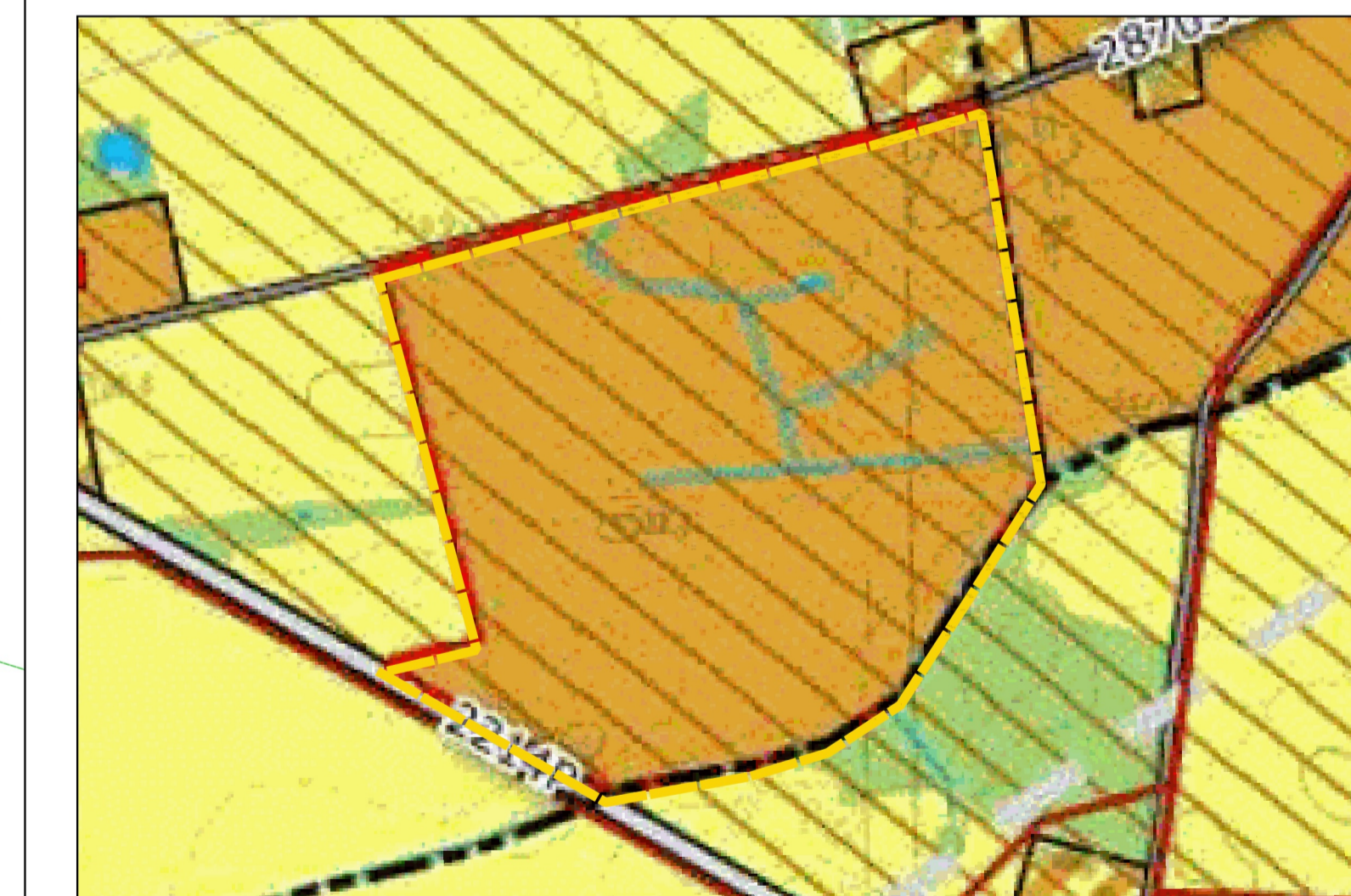
SKALA 1:1000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U teren usług
- UE teren usług edukacji
- US-WS teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS-ZN teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- ZN teren zieleni naturalnej
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych AZP 50-35/82 i AZP 50-35/83

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GNIEZNO SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- granica stref ochrony stanowisk archeologicznych
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2177) na kopii wektorowej mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydanej przez Starostę Gnieźnieński

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.

Na podstawie art. 7 ust. 1 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. 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/___/2026

Rady Gminy Gniezno

z dnia 19 marca 2026 r.

dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą nr VI/38/2024 Rady Gminy Gniezno z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Osiedle Mieszkaniowe Szczytniki” w miejscowości Szczytniki Duchowne.

Planu obejmuje teren o łącznej powierzchni 19,45 ha, który znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-wschodniej części. Obszar objęty opracowaniem stanowi teren użytkowany rolniczo. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa, RIVb, RV oraz RVI, pastwiska trwałe – PsIV, oraz łąki trwałe – ŁIV oraz ŁV. Od wschodniej strony terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, również dzięki czemu projekt planu będzie stanowił ciągłość funkcjonalno-przestrzenną.

Zgodnie ze zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno”, uchwaloną Uchwałą LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r., obszar objęty opracowaniem oznaczony jest symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie ze studium na terenie MN dopuszcza się uzupełnienie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleń urządzone, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatne do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługową, zabudowę usługową i zabudowę usług edukacji nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno”, uchwaloną Uchwałą LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r.

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: wiejskim, w podtypie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości (ID: 2153, kod podtypu 6D). Omawiany obszar nie został uznany ww. audycie za obszar priorytetowy.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem 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.).

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Celem opracowania planu miejscowego jest wskazanie przeznaczenia zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez:

-wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

-określenie przeznaczenia terenu,

-określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

-wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,

-zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

-ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek,

-określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu, poprzez:

-określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

-ustalenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej,

-zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazanie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

-ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

-stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego i zgodnie z przepisami odrębnymi,

-wyznaczenie właściwego układu drogowego zapewniającego bezpieczeństwo prowadzenia ruchu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

-optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

-uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

-zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa – odpowiednie organy uzgodniły projekt planu, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

-dopuszczenie robót budowlanych w zakresie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz przeprowadzeniu konsultacji społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy oraz w BIP,

-zebranie wniosków do planu,

-przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz organizację w tym okresie spotkania otwartego i dyżuru projektanta, a także zbieranie uwag do planu,

-rozpatrywanie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz konsultacjach społecznych w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy i w BIP,

-umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:

-dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez:

-zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

-zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

-w wyniku wskazanego przeznaczenia terenu planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, projekt planu miejscowego nie dotyczy terenów, dla których należałoby uwzględnić potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowanie spotkania otwartego;

d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od 03.02.2026 r. do 06.03.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 12.02.2026r. o godz. 15:00 do 16.00 odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu 12.02.2026r. o godz. 16:00 do 17.00 miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 06.03.2026 r. wpłynęło jedno pismo z uwagami do projektu planu. Wójt Gminy Gniezno, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Gminy Gniezno projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej –dopuszcza prowadzenie prac w zakresie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy oraz remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przyłączy do tych sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Jednocześnie nakłada się obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej zarówno wewnątrz obszaru objętego planem, jak i w relacjach z układem zewnętrznym. W odniesieniu do systemów zaopatrzenia w wodę ustala się, że powinny one być realizowane z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe powinny być docelowo odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a tymczasowo – w sposób zgodny z przepisami do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków. Zasady zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych oraz roztopowych również muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. Plan dopuszcza w tym zakresie możliwość odprowadzania wód do sieci kanalizacji deszczowej, lokalizację urządzeń wodnych oraz innych obiektów służących retencjonowaniu wody

na działce budowlanej, jak również stosowanie rozwiązań technicznych opóźniających spływ powierzchniowy wód opadowych. Zasilanie w energię elektryczną powinno odbywać się z sieci elektroenergetycznej, przy czym nowe odcinki sieci powinny być realizowane w formie kablowej, podziemnej. Zaopatrzenie w energię gazową dopuszczalne jest zarówno z sieci gazowej, jak i ze zbiornikowych instalacji gazowych. Plan umożliwi również zaopatrzenie w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu. Wyklucza się przy tym możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji oraz biogazowni. W zakresie gospodarki odpadami plan nakłada obowiązek prowadzenia działań zgodnych z przepisami odrębnymi, mających na celu ich właściwe zagospodarowanie i minimalizację negatywnego wpływu na środowisko.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, które będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi grunty orne – RIVa, RIVb, RV oraz RVI, pastwiska trwałe – PsIV, oraz łąki trwałe – ŁIV oraz ŁV, brak jest gruntów leśnych. Grunty znajdujące się w granicach planu nie wymagają uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na omawianym obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne AZP 50-35/82 i AZP 50-35/83, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru tym także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że najwłaściwszym przeznaczeniem terenu opracowania będzie przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się do właściwego rozwoju gminy, a tym samym opracowany dokument zapewnia poszanowanie zasad ładu przestrzennego, środowiska naturalnego i wskazań urbanistyki. Tym samym uznano, że przedmiotowy projekt planu jest założeniem optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Gniezno nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy ani podania numeru takiej uchwały.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienie uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Gniezno jest w pełni zapsadne.