

**Projekt**

z dnia 11 września 2025 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XIX/\_\_\_/2025  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 18 września 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej  
we wsi 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) oraz 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), w związku 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne, zwaną dalej „planem” stwierdzając, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28.02.2000 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 garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **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.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW i 3MNW**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KR**;

4) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **ZN**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach **MN** i **MNW** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego obszar AZP 50-35/106 zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej obszar AZP 50-35/106, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**§ 7.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8. 1.** Dla terenów **1MN** i **2MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych blaszanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,16, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,16;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 16% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 6,0 m, dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 4,0 m;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się budynki z dachami płaskimi o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 10) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w tym w budynku gospodarczo-garażowym, przy czym minimalną liczbę miejsc parkingowych na terenie w ilości 0 miejsc;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 45 m<sup>2</sup>;
- 13) dopuszcza się przyłączenie, w tym połączenie i ponowny podział nieruchomości, części działki nr 246/20 znajdującej się na terenie 1MN do terenu przyległej działki nr 246/12 znajdującej się poza granicami opracowania;

14) dopuszcza się przyłączenie, w tym połączenie i ponowny podział nieruchomości, części działki nr 246/20 znajdującej się na terenie 2MN do terenu przyległej działki nr 246/8 znajdującej się poza granicami opracowania.

2. Dla terenów **1MNW** i **2MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych blaszanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się dla wiat i budynków gospodarczo-garażowych zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 6,0 m, dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 4,0 m;
- 11) wysokość wiat: nie więcej niż 4,0 m;
- 12) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 14) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal, wliczając w to miejsca w garażu, 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 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 16) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu **3MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych blaszanych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,45, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki;

- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się dla wiat i budynków gospodarczo-garażowych zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m;
- 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 6,0 m, dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 4,0 m;
- 12) wysokość wiat: nie więcej niż 4,0 m;
- 13) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 15) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal, wliczając w to miejsca w garażu, 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 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 17) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenu **ZN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, w tym zakaz ogrodzeń;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie pasa terenu dla konserwacji brzegów cieków wodnych rzeki Wełny, z uwzględnieniem zapisu § 11 pkt 2.

**§ 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) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenach **1MN**, **2MN** – 8,0 m,
  - b) na terenach **1MNW**, **2MNW** i **3MNW** – 16,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach **1MN**, **2MN** – 45 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach **1MNW** i **2MNW** – 800 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenie **3MNW** – 1500 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 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) nakaz zachowania pasa terenu wolnego od ogrodzeń, zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji koryta rzeki Wełny, o szerokości 6,0 m od granicy działki ewidencyjnej nr 248, obręb Szczytniki Duchowne, znajdującej się poza granicami planu.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- b) obsługę komunikacyjną terenów **MN**, **MNW**, **ZN** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 3) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów **MN**, **MNW** i **ZN** na własny teren nieutwardzony, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 8) zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii lub innych źródeł, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt. 9,

- b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt. 9,
- b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;

- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

§ 14. 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.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

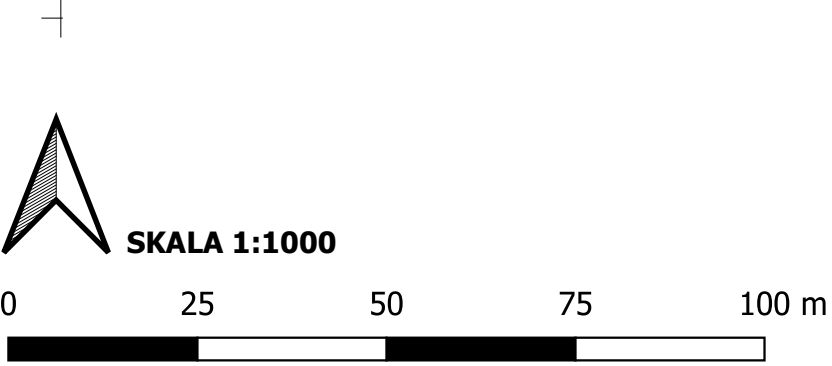
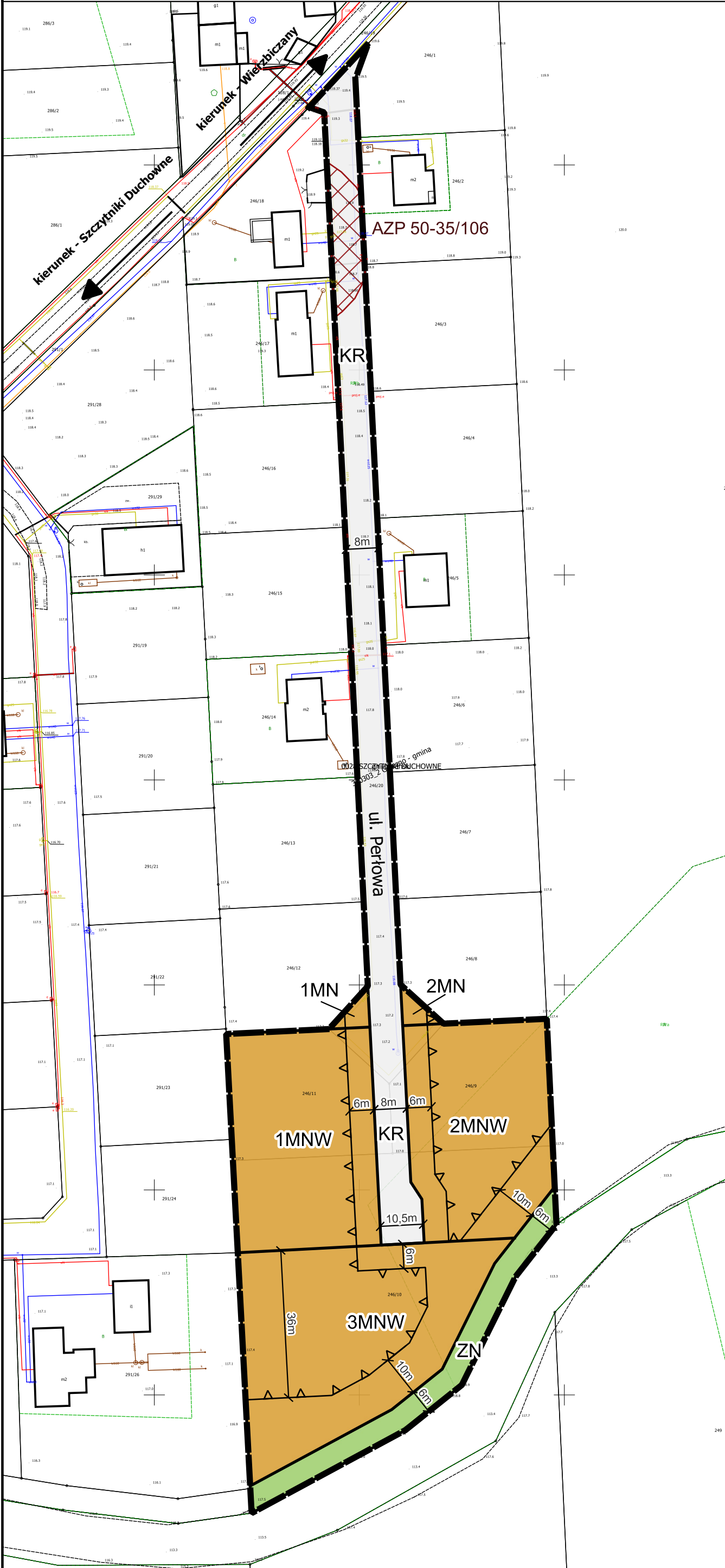
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Patryk Dobrzyński**

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI SZCZYTNIKI DUCHOWNE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/\_\_\_/2025  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 18 września 2025 r.



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
  - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - ZN teren zieleni naturalnej
  - strefa ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne - AZP 50-35/106
  - 8m wymiarowanie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY GNIEZNO  
SKALA 1:10000



- OZNACZENIA:**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - granica stref ochrony stanowisk archeologicznych
  - korytarze dolin rzecznych

KANCELARIA URBANISTYCZNA

**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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

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

- 1) 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;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) 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 XIX/\_\_\_/2025

Rady Gminy Gniezno

z dnia 18 września 2025 r.

**dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML**

## Uzasadnienie

Wójt Gminy Gniezno przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne na podstawie uchwały Nr LXXII/585/2024 Rady Gminy Gniezno z dnia 25 stycznia 2024 r.

Zmiana planu obejmuje działki nr ewid. 246/20, 246/11, 246/9 i 246/10 o łącznej powierzchni 0,9183 ha, które położone są w obrębie ewidencyjnym Szczytniki Duchowne ark. 2.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 22.04.2022 r. poz. 3216), zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVII/385/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 31 marca 2022 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne – działka nr 246 (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 14.11.2013 r. poz. 6321) zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/308/2013 Rady Gminy Gniezno z dnia 20 września 2013 r.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-wschodniej części. Teren objęty opracowaniem, dotyczy niezagospodarowanego terenu użytkowanego rolniczo. Od wschodniej i północnej strony terenu objętego opracowaniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu nowy 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. Celem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ustaleń nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zieleni naturalnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej) 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.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 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).

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, 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,

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.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalił przeznaczenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w sąsiedztwie obszarów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o które realizowana jest nowa zabudowa. Obszar planu stanowi kontynuację istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Planowana w projekcie planu zabudowa będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

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 rolne orne klasy RIVa i RIVb, 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.

Na przedmiotowym terenie nie występują problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej obszar AZP 50-35/106.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów.

Teren opracowania planu ma możliwość uzyskania dostępu do sieci infrastruktury technicznej, poprzez rozbudowę sieci znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan dopuszcza możliwość budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej,

elektroenergetycznej, przez co zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. 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. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie najbardziej optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 4 marca 2025 r. do 4 kwietnia 2025 r. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach: 1) punktu konsultacyjnego czynnego od 4 marca 2025 r. do 4 kwietnia 2025 r., 2) spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu, które odbyło się w siedzibie Urzędu Gminy Gniezno dnia 24 marca 2025 r., o godzinie 16:00, 3) zbierania uwag w dniach od 4 marca 2025 r. do 4 kwietnia 2025 r. Do projektu udostępnionego do konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnej uwagi.

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.

Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem, w tym przede wszystkim ze względu na możliwość realizacji zabudowy związanej z mieszkalnictwem.

Załącznik nr 3 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 uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Gniezno jest w pełni zasadne.