



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 września 2025 r.

Poz. 6800

UCHWAŁA NR XIX/148/2025 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 m²;
- 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 m².

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 m².

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 cieku wodnego 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 m²,

- b) na terenach **1MNW** i **2MNW** – 800 m²;
- c) na terenie **3MNW** – 1500 m²;
- 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 Welny, 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.

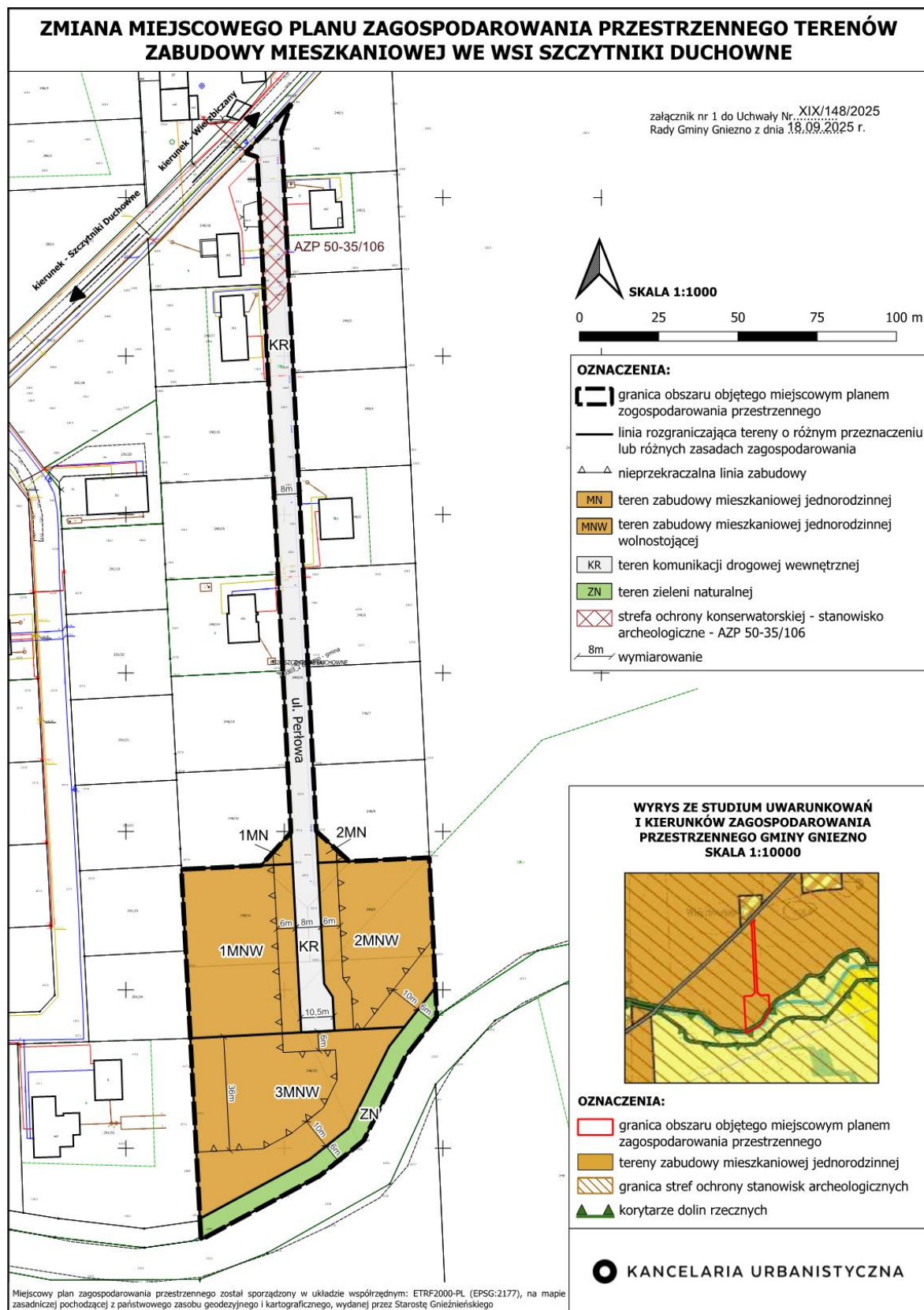
§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/148/2025

Rady Gminy Gniezno

z dnia 18 września 2025 r.

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/148/2025

Rady Gminy Gniezno

z dnia 18 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę