



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 7751

UCHWAŁA NR XXIV/217/2025 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru byłej CUKROWNI w Gnieźnie

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 ze zm.), 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 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że zapisy niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna, uchwalonego Uchwałą Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 r., zmienionego Uchwałami Rady Miasta Gniezna: Nr LIV/588/2006 z dnia 19 października 2006 r., Nr XXVII/320/2008 z dnia 29 października 2008 r., Nr XXV/273/2012 z dnia 26 września 2012 r., Nr XLIX/594/2014. z dnia 29 października 2014 r., Nr XXV/271/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r., Nr V/70/2019 z dnia 27 lutego 2019 r., Nr LXI/782/2022 z dnia 16 listopada 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru byłej CUKROWNI w Gnieźnie, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru byłej CUKROWNI w Gnieźnie”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający cyfrowe dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 12,2882 ha określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat, z uwzględnieniem §5 pkt 2 - 4;

- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony kolorem i symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleń naturalną lub rodzimą roślinność zaplanowaną, w tym trawniki, drzewa, krzewy z dopuszczeniem cieków wodnych, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone kolorem i symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) pas zieleni krajobrazowej;
- 6) obszar na którym dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno";
- 2) granica krajobrazu priorytetowego ID 2047 "Gniezno - rejon jeziora Jelonek";
- 3) linie wymiarowe.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWW-U, 2MWW-U;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP;
- 4) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 3,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji ustalonych planem;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 4) dopuszczenie stosowania do ogrzewania budynków wyłącznie energii elektrycznej, paliw stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, ciekłych lub gazowych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na terenach objętych ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny 1MWW-U, 2MWW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) teren 1U w przypadku lokalizacji:
 - hoteli i pensjonatów zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - domu opieki społecznej zalicza się do terenów domów opieki społecznej,
 - przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali w mieście;
- 10) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji i utrzymania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych;
- 13) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" granice, którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na części terenu 1MWW-U, 1U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę krajobrazu priorytetowego ID 2047 "Gniezno - rejon jeziora Jelonek" określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;
- 3) brak występowania innych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek, z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla terenów 1MWW-U, 2MWW-U, 1U: nie mniejszą niż 1500,0 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla terenów 1MWW-U, 2MWW-U, 1U: 30,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) parametry dla nowo wydzielonych działek ustalone w pkt 2 lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej, w tym dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnymi.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów technologicznych wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem pkt 3, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii kablowych niskiego napięcia nn-0,4 kV;
- 3) w pasach technologicznych określonych w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) ograniczenie zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach 1MWW-U, 1KDL, 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego oraz związanej z tym konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, co wynika z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 5) zachowanie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze w zakresie określenia warunków geologiczno-inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego terenu i posadowienia obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu lub zieleni urządzonej 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu lub zieleni urządzonej 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP;
- 3) szerokość dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu lub zieleni urządzonej 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na działce budowlanej, w tym miejsca w garażach, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają garaże, z uwzględnieniem pkt 5 - 7:

- a) na terenach 1MWW-U, 2MWW-U z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania na dojazdach, w tym ciągach pieszo – jezdnych w ramach terenów 1MWW-U, 2MWW-U oraz na terenach 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) na terenie 1U z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania na dojazdach, w tym ciągach pieszo – jezdnych w ramach terenu 1U: nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 5) zapewnienie stanowisk dla samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania wynikających z wymogów pkt 4 dla obiektów wielofunkcyjnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dojazd do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MWW-U, 2MWW-U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji, z uwzględnieniem lit. b, c:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem usług lokalizowanych wyłącznie w parterach budynków oraz wbudowanych garaży,

- budynków usługowych,
- budynków garażowych, gospodarczych, z uwzględnieniem lit. c,
- wiat,

b) zakaz:

- usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m²,
- usług handlu hurtowego,
- usług rzemieślniczych z wyjątkiem budynków usługowych,

c) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących i bliźniaczych,

d) dopuszczenie miejsc do parkowania, parkingów samochodowych naziemnych i podziemnych,

e) dopuszczenie dojazdów, w tym ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 1,2,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalną wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit. k:

- budynku mieszkalnego, mieszkalnego z usługami, usługowego: do 14,0 m,
- budynku garażowego, gospodarczego: do 3,50 m,
- wiaty: do 4,50 m,
- budowli: do 6,0 m, z wyjątkiem istniejących budowli dla których dopuszcza się wysokość do 15,0 m,

j) liczbę kondygnacji nadziemnych z uwzględnieniem lit. k:

- budynku mieszkalnego, mieszkalnego z usługami, usługowego: do 4,
- budynku garażowego, gospodarczego, wiaty: 1,

k) na każdym obszarze na którym dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej, określonym na rysunku planu, dopuszczenie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno – usługowego albo usługowego lub ich części, o zwiększonym parametrze wysokości dominanty do 17,0 m i liczby kondygnacji do 5, jednak na powierzchni rzutu poziomego budynku nie większej niż 300 m²; pozostałe budynki muszą zachować wysokość zgodnie z lit. i oraz liczbę kondygnacji zgodnie z lit. j,

l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,

m) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,

n) nachylenie połaci dachowych: dowolne,

o) realizację pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów, sieci infrastruktury technicznej;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z drogi publicznej 1KDL oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 4 lit. a, pkt 5-7;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości 30%.

§ 16. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji, z uwzględnieniem lit. b:

- budynków usługowych,
- wiat,

b) zakaz:

- usług handlu wielkopowierzchniowego,
- usług handlu hurtowego,

c) dopuszczenie miejsc do parkowania, parkingów samochodowych naziemnych i podziemnych,

d) dopuszczenie dojazdów, w tym ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 1,1,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalną wysokość zabudowy z uwzględnieniem lit. j:

- budynku usługowego: do 14,0 m,
- wiaty: do 5,50 m,
- budowli: do 6,0 m,

i) liczbę kondygnacji nadziemnych z uwzględnieniem lit. j:

- budynku usługowego: do 4,
- wiaty: 1,

j) na obszarze na którym dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej, określonym na rysunku planu, dopuszczenie jednego budynku usługowego lub jego części, o zwiększonym parametrze wysokości dominanty do 17,0 m i liczby kondygnacji do 5, jednak na powierzchni rzutu poziomego budynku nie większej niż 300 m²; pozostałe budynki muszą zachować wysokość zgodnie z lit. h oraz liczbę kondygnacji zgodnie z lit. i,

k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo- wodnych,

l) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych: dowolne,

m) realizację pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów, sieci infrastruktury technicznej;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) ustala się dostęp z drogi publicznej 1KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 4 lit. b, pkt 5-7;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości 30%.

§ 17. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR-KOP-ZP, 2KR-KOP-ZP ustala się:

- 1) lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu lub zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie miejsc do parkowania, parkingów samochodowych naziemnych i podziemnych,
 - d) dopuszczenie dojazdów, w tym ciągów pieszo – jezdnych oraz ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości 30%.

§ 18. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się:

- 1) lokalizację drogi lokalnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie miejsc do parkowania,
 - d) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych, przystanków autobusowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna
(-) Zdzisław Kujawa



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/217/2025

Rady Miasta Gniezna

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru byłej CUKROWNI w Gnieźnie

Na podstawie 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.), 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 ze zm.), oraz rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Gniezna w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru byłej CUKROWNI w Gnieźnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w związku z brakiem uwag złożonych do podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 12 września 2025 r., Rada Miasta Gniezna nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/217/2025

Rady Miasta Gniezna

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru byłej CUKROWNI w Gnieźnie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie 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.), 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 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Miasta Gniezna rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Gniezna i przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. 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.

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/217/2025

Rady Miasta Gniezna

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę