



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 kwietnia 2025 r.

Poz. 2997

UCHWAŁA NR XIII/99/2025 RADY GMINY GNIEZNO

z dnia 20 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedle Letnie, Wełnica, gmina Gniezno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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, 1907 i 1940), 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 osiedle Letnie, Wełnica, gmina Gniezno, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno”, uchwalonego Uchwałą Nr LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedle Letnie, Wełnica, gmina Gniezno” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 1ZN, 2ZN;
- 3) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem 1RNR;
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR;
- 7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami 1KP, 2KP.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych, budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143;
- 2) nakaz uwzględnienia geologiczno-inżynierskich lub geotechnicznych warunków podłoża przed realizacją prac związanych z zagospodarowaniem w zasięgu obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w którym obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 5.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogi lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) parametry terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) parametry terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) parametry terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami 1KP, 2KP:
 - lokalizacja dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów oraz dróg dla rowerów,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - g) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,70,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,5 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachów;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1RNR:

- 1) zachowuje się istniejące grunty rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- c) urządzeń wodnych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - c) urządzeń wodnych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) dopuszcza się podział terenów na odrębne działki w celu przyłączenia do nieruchomości położonych na sąsiednich terenach oznaczonych symbolami 3MN, 4MN.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Patryk Dobrzyński

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLE LETNIE, WĘLNICA, GMINA GNIEZNO**

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIII/99/2025 RADY GMINY GNIEZNO Z DNIA 20 MARCA 2025 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/99/2025
Rady Gminy Gniezno
z dnia 20 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedle Letnie, Welnica, gmina Gniezno**

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 zmianami), 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 zmianami), oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Gniezno w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedle Letnie, Welnica, gmina Gniezno** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych w dniach od 17 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r., Rada Gminy Gniezno rozstrzyga co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 216/1, obręb Welnica,
- b) **treść uwagi:** ponowne przeanalizowanie i likwidacja wprowadzonej na rysunku planu granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wskazanego na terenie działki nr 216/1, osuwisko zlokalizowane jest na terenie sąsiednich działek (skarpy) położonych stycznie do wschodniej granicy w/w działki, oznaczonym w projekcie planu symbolem „2ZN” oraz likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wschodniej granicy działki nr 216/1,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** po ponownej weryfikacji zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi doprecyzowano przebieg zgodnie z danymi wektorowymi publikowanymi przez Starostwo Powiatowe w Gnieźnie, nie mniej zasięg terenu obejmuje część przedmiotowej działki, stąd zachowano nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego budynku.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 217, obręb Welnica,
- b) **treść uwagi:** ponowne przeanalizowanie i likwidacja wprowadzonej na rysunku planu granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wskazanego na terenie działki nr 217, osuwisko zlokalizowane jest na terenie sąsiednich działek (skarpy) położonych stycznie do wschodniej granicy w/w działki, oznaczonym w projekcie planu symbolem „2ZN” oraz likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wschodniej granicy działki nr 217,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** po ponownej weryfikacji zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi doprecyzowano przebieg zgodnie z danymi wektorowymi publikowanymi przez Starostwo Powiatowe w Gnieźnie, nie mniej zasięg terenu obejmuje część przedmiotowej działki, stąd zachowano nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego budynku.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 218/1, 219/1, obręb Welnica,

b) **treść uwagi:** ponowne przeanalizowanie i likwidacja wprowadzonej na rysunku planu granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wskazanego na terenie działek nr 218/1 i 219/1, osuwisko zlokalizowane jest na terenie sąsiednich działek (skarpy) położonych stycznie do wschodniej granicy w/w działki, oznaczonym w projekcie planu symbolem „2ZN” oraz likwidacją nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wschodniej granicy działek nr 218/1 i 219/1. W dniu 17.01.2018r. otrzymałam z Urzędu Gminy Gniezno decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego na terenie w/w działek - znak 6/2018 (UG.PP.6730.146.2017), w której to decyzji nie było wskazane występowanie osuwiska i na tej podstawie uzyskałam pozwolenie na budowę w dniu 26.03.2018r. znak AB6740.244.4375gm.Gn.2018 Ewentualnie proszę o rozszerzenie brzmienia § 16, pkt. 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usytuowanej również poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie. Ponadto korektę linii zabudowy od strony komunikacji pieszo - rowerowej oznaczonej symbolem „2KP” z 4,0 m na 3,0 m zgodnie z ustaloną w w/w decyzji o warunkach zabudowy linią zabudowy,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,

d) **uzasadnienie:** po ponownej weryfikacji zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi doprecyzowano przebieg zgodnie z danymi wektorowymi publikowanymi przez Starostwo Powiatowe w Gnieźnie, nie mniej zasięg terenu obejmuje część przedmiotowych działek. Ustalenia planu miejscowego dopuszczają zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, linie zabudowy dotyczą natomiast lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących budynków. Skorygowano natomiast przebieg linii zabudowy od strony terenu 2KP.

4. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 218/1, 219/1, obręb Wełnica,

b) **treść uwagi:** ponowne przeanalizowanie i likwidacja wprowadzonej na rysunku planu granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wskazanego na terenie działki nr 218/2, osuwisko zlokalizowane jest na terenie sąsiednich działek (skarpy) położonych stycznie do wschodniej granicy w/w działki, oznaczonym w projekcie planu symbolem „2ZN” oraz likwidacją nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wschodniej granicy działki nr 218/2,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** po ponownej weryfikacji zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi doprecyzowano przebieg zgodnie z danymi wektorowymi publikowanymi przez Starostwo Powiatowe w Gnieźnie, nie mniej zasięg terenu obejmuje część przedmiotowej działki, stąd zachowano nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego budynku.

5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** ponowne przeanalizowanie i likwidacja wprowadzonej na rysunku planu granicy terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wskazanego na terenie działki nr 218/2, osuwisko zlokalizowane jest na terenie sąsiednich działek (skarpy) położonych stycznie do wschodniej granicy w/w działki, oznaczonym w projekcie planu symbolem „2ZN” oraz likwidacją nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony wschodniej granicy działki nr 218/2,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalone przeznaczenie terenów uniemożliwia lokalizację urządzeń fotowoltaicznych.

6. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 114/60, obręb Wełnica,

- b) **treść uwagi:** uwzględnienie w projekcie planu możliwości wprowadzenia na terenie działki nr 114/60 - małego budynku rekreacyjnego (do 70m²). Z uwagi na pierwszą linię zabudowy, wprowadzenie takiej spowoduje utrzymanie jednorodnego charakteru kształtowania przestrzeni wzdłuż całej drogi publicznej, przy jednoczesnym poszanowaniu terenów zielonych w pozostałej części. Jednocześnie rodzaj zabudowy (rekreacyjna) nie wpłynie negatywnie na intensywność wykorzystania tego obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie przyrodniczym. Z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy 4MN możliwe jest wyznaczenie linii zabudowy w ramach ładu przestrzennego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno dla wskazanych działek ustalono przeznaczenie terenów rolniczych i terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień bez możliwości lokalizacji zabudowy rekreacyjnej.

7. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 114/60, obręb Wełnica,
- b) **treść uwagi:** proszę o uwzględnienie w projekcie planu możliwości wprowadzenia na terenie działki nr 114/60 - małego budynku rekreacyjnego (do 70m²). Z uwagi na pierwszą linię zabudowy, wprowadzenie takiej spowoduje utrzymanie jednorodnego charakteru kształtowania przestrzeni wzdłuż całej drogi publicznej, przy jednoczesnym poszanowaniu terenów zielonych w pozostałej części. Jednocześnie rodzaj zabudowy (rekreacyjna) nie wpłynie negatywnie na intensywność korzystanie z tego obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie przyrodniczym. Z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy 4MN możliwe jest wyznaczenie linii zabudowy w ramach ładu przestrzennego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno dla wskazanych działek ustalono przeznaczenie terenów rolniczych i terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień bez możliwości lokalizacji zabudowy rekreacyjnej.

8. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 114/60, obręb Wełnica,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o uchwalenie § 17 pkt 1 w następującym brzmieniu: „zakazuje się lokalizacji budynków za wyjątkiem wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70 m²”,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno dla wskazanych działek ustalono przeznaczenie terenów rolniczych i terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień bez możliwości lokalizacji zabudowy rekreacyjnej.

9. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne (3 uwagi):

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,
- b) **treść uwagi:** utrzymanie terenów 1ZN, 2ZN i 1RNR jako terenów nieogrodzonych pozwalających na swobodne przemieszczanie się żyjących tu ssaków, płazów i gadów. W pobliżu tych zadrzewień i zakrzewień jest siedlisko bobra europejskiego (*Castor fiber*),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie dają podstaw dla ustalania zakazu grodzenia nieruchomości.

10. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne (3 uwagi):

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,
- b) **treść uwagi:** wprowadzenie zakazu na terenach oznaczonych symbolami 1RNR, 1ZN, 2ZN lokalizowania tam farm fotowoltaicznych oraz urządzeń generujących prąd elektryczny z energii wiatru, które mogłyby w jakikolwiek sposób wpływać na żyjące tu ssaki, płazy, gady czy inne zwierzęta,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalone przeznaczenie terenów uniemożliwia lokalizację urządzeń fotowoltaicznych.

11. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 215, obręb Welnica,

b) **treść uwagi:** wnoszę o uwzględnienie przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** możliwość odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków wynika wprost z przepisów odrębnych i nie wymaga specjalnych regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

12. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne (140 uwag):

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** projekt planu w sposób dosyć dowolny wskazuje nieprzekraczalne linie zabudowy, które nie uwzględniają istniejącej zabudowy np. na terenie 4MN działki: 219/1 czy 215, 3MN działka 114/27 czy 1 MN działki: 114/18, 114/6, 114/8 czy 114/10. Takie niekonsekwentne kształtowanie docelowych warunków determinujących zabudowę na tym terenie pomimo zapisów, iż dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania czy dopuszczeniu lokalizacji okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni czy ramp, wychodzących poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5m, w praktyce przy literalnej interpretacji zapisów docelowego planu miejscowego przez organy administracji architektoniczno-budowlanej uniemożliwi np. odbudowę czy zmianę sposobu użytkowania innych niż okap... części istniejących budynków,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących budynków. Linie zostały wyznaczone w sposób uwzględniający minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny komunikacji oraz innych terenów wyłączonych z zabudowy.

13. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne (140 uwag):

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** projekt planu zakłada obsługę komunikacyjną całego terenu wyłącznie poprzez układ drogi lokalnej 1KDL i dojazdowej 1KDD dalej poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR. Tak zaproponowane warunki obsługi komunikacyjnej spowodują konieczność obsługi zaproponowanych terenów zieleni naturalnej oraz terenów gruntów ornych oraz upraw, poprzez teren osiedla w tym również poprzez teren komunikacji pieszo rowerowej. Wnosimy o wskazanie innej obsługi komunikacyjnej tych terenów bądź o przeznaczenie całego terenu objętego planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o ograniczonych parametrach, co nie będzie rodziło konfliktów związanych z przemieszczaniem się przez teren osiedla maszyn i ciężkiego sprzętu rolniczego. Dodatkowo na terenach komunikacji pieszo-rowerowej KP, oprócz lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów czy dróg dla rowerów, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, do których będzie trzeba jakoś dojechać, tym samym tereny te, staną się normalnymi drogami komunikacji wewnętrznej zamiast drogami pieszo rowerowymi,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalenia planu miejscowego regulują obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku terenów zieleni naturalnej i terenu gruntów ornych oraz upraw dostępność do terenów realizowana jest poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach przyległych działek budowlanych lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych na terenach przyległych. Przedmiotowe działki stanowią współwłasność właścicieli działek przyległych, nie są wykorzystywane pod uprawy polowe i obejmują istniejące zadrzewienia i zakrzewienia. Ze względu na funkcję terenów komunikacji pieszo-rowerowej wykluczono możliwość lokalizacji miejsc postojowych.

14. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne (140 uwag):

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

- b) **treść uwagi:** aktualnie na terenach MN praktycznie wyłącznie występuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca zlokalizowana na działkach o powierzchni około 900m², projekt planu dopuszcza docelowy podział na działki o minimalnej powierzchni 500m², z możliwością lokalizacji zabudowy bliźniaczej, a więc w praktyce dwa budynki mieszkalne jednorodzinne z dwoma lokalami mieszkalnymi praktycznie na jednej dzisiejszej działce. Dodatkowo projekt zakłada aż 35% powierzchni zabudowy co może spowodować podwojenie dzisiejszej intensywności zabudowy. Wnosimy o ograniczenie dopuszczalnych parametrów w celu zachowania charakteru dzisiejszej zabudowy, dodatkowo wnosimy o ustalenie możliwości lokalizacji tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każdej jednej działce na całym terenie objętym projektem planu,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jak i bliźniacza. Minimalna wielkość istniejących działek budowlanych wynosi mniej niż 500 m². W związku z prawie całkowitym zagospodarowaniem obszaru brak jest uzasadnienia dla ograniczania intensywności zabudowy czy wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/99/2025

Rady Gminy Gniezno

z dnia 20 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedle Letnie, Welnica, gmina Gniezno inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), Rada Gminy Gniezno rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego osiedle Letnie, Welnica, gmina Gniezno, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu komunikacji – rozbudowa drogi dojazdowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gniezno;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gniezno;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - 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 – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/99/2025

Rady Gminy Gniezno

z dnia 20 marca 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę