

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) 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 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), Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy 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 załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno – w skali 1:1000 – załącznik nr 1 (arkusze 1-13);
- 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 miejscowym 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) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) 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;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem granicy działki;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

- 7) 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Dalki (arkusz nr 1):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1.1RZM,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR, 1.9KR, 1.10KR, 1.11KR, 1.12KR, 1.13KR;
- 2) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Jankowo Dolne (arkusz nr 2A, 2B, 2C, 2D):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.4MN-U, 2.5MN-U, 2.6MN-U,
 - c) teren kanalizacji oznaczony symbolem 2.1IK,
 - d) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 2.1KDZ,
 - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR, 2.9KR;
- 3) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lubochnia (arkusz nr 3A, 3B, 3C):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 3.1MN-U, 3.2MN-U,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR, 3.8KR, 3.9KR;
- 4) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lulkowo (arkusz nr 4):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 4.1MN-U,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 4.1KR, 4.2KR, 4.3KR, 4.4KR, 4.5KR, 4.6KR, 4.7KR, 4.8KR, 4.9KR, 4.10KR, 4.11KR;
- 5) granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Mnichowo (arkusz nr 5A, 5B):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 5.1MN, 5.2MN, 5.3MN, 5.4MN, 5.5MN, 5.6MN, 5.7MN, 5.8MN, 5.9MN, 5.10MN, 5.11MN, 5.12MN, 5.13MN, 5.14MN, 5.15MN, 5.16MN, 5.17MN,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 5.1KR, 5.2KR, 5.3KR, 5.4KR, 5.5KR, 5.6KR, 5.7KR, 5.8KR, 5.9KR, 5.10KR, 5.11KR, 5.12KR, 5.13KR, 5.14KR, 5.15KR, 5.16KR, 5.17KR, 5.18KR, 5.19KR;

- 6) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Modliszewko (arkusz nr 6):
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 6.1MN,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 6.1MN-U,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 6.1KR, 6.2KR;
- 7) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Osiniec (arkusz nr 7):
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 7.1MN,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 7.1KR, 7.2KR, 7.3KR;
- 8) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Piekary (arkusz nr 8):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 8.1MN, 8.2MN, 8.3MN, 8.4MN, 8.5MN, 8.6MN, 8.7MN, 8.8MN, 8.9MN, 8.10MN, 8.11MN, 8.12MN,
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 8.1RZM,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 8.1KR, 8.2KR, 8.3KR, 8.4KR, 8.5KR, 8.6KR, 8.7KR, 8.8KR, 8.9KR, 8.10KR;
- 9) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Strzyżewo Paczkowe (arkusz nr 9):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 9.4MN, 9.5MN, 9.6MN, 9.7MN, 9.8MN, 9.9MN, 9.10MN, 9.11MN;
 - b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 9.1RZM,
 - c) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 9.1KDL, 9.2KDL, 9.3KDL,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 9.1KR, 9.2KR, 9.3KR, 9.4KR, 9.5KR, 9.6KR;
- 10) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Szczytniki Duchowne (arkusz nr 10A, 10B):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 10.1MN, 10.2MN, 10.3MN, 10.4MN, 10.5MN, 10.6MN, 10.7MN,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 10.1KR, 10.2KR, 10.3KR, 10.4KR, 10.5KR, 10.6KR, 10.7KR, 10.8KR, 10.9KR;
- 11) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wierzbiczany (arkusz nr 11):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 11.1MN, 11.2MN, 11.3MN, 11.4MN, 11.5MN, 11.6MN,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 11.1KR, 11.2KR, 11.3KR, 11.4KR, 11.5KR, 11.6KR, 11.7KR, 11.8KR, 11.9KR, 11.10KR;
- 12) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wola Skorzęcka (arkusz nr 12):
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 12.1MN,
 - b) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 13.1US;
- 13) w granicach obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Zdziechowa (arkusz nr 13):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 13.1MN-U, 13.2MN-U, 13.3MN-U, 13.4MN-U, 13.5MN-U, 13.6MN-U, 13.7MN-U, 13.8MN-U, 13.9MN-U, 13.10MN-U, 13.11MN-U, 13.12MN-U, 13.13MN-U, 13.14MN-U, 13.15MN-U, 13.16MN-U, 13.17MN-U, 13.18MN-U, 13.19MN-U, 13.20MN-U, 13.21MN-U,
 - b) teren usług oznaczony symbolem 13.1U,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 13.1RZM, 13.2RZM, 13.3RZM, 13.4RZM,
 - d) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 13.1KDL,
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 13.1KR.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie mogą

- 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 nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - d) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się odsunięcie nowo projektowanych części od obowiązującej linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - f) 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 garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 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, na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami RZM, U, US, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) 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;
- 4) 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,
 - MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 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;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 6) 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 wysokiego i 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) w zakresie ochrony zabytków:
 - a) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - zespół folwarczny: dwór, budynek gospodarczy, ogrodzenie, brama, park krajobrazowy, m. Lubochnia,
 - gospoda, ob. dom kultury i straż pożarna, m. Zdziechowa,
 - dom nr 61, m. Zdziechowa,
 - b) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynków,
 - nakaz zachowania formy i dawnych podziałów otworów okiennych oraz drzwi zewnętrznych,
 - nakaz zachowania istniejących ceglanych elewacji budynku bez docieplenia zewnętrznego,
 - nakaz zharmonizowania wyglądu zewnętrznego detali architektonicznych z historyczną architekturą budynku;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych podczas prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) 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 nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144.

§ 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:
 - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,

- minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6, o szerokości:

- 1) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony;
- 2) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony.

§ 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 dróg lokalnych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - układ dróg głównych wyłącznie dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych,
 - b) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ:
 - 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 terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż wymienione wyżej,
 - f) 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 MN:

- 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:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 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 lub blacha w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - 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 – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 5.1MN, 5.2MN, 5.3MN, 5.4MN, 5.5MN, 5.6MN, 5.7MN, 5.8MN, 5.9MN, 5.10MN, 5.11MN, 5.12MN, 5.13MN, 5.14MN, 5.15MN, 5.16MN, 5.17MN, 7.1MN, 8.1MN, 8.2MN, 8.3MN, 8.4MN, 8.5MN, 8.6MN, 8.7MN, 8.8MN, 8.9MN, 8.10MN, 8.11MN, 8.12MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 9.4MN, 9.5MN, 9.6MN, 9.7MN, 9.8MN, 9.9MN, 9.10MN,

9.11MN, 10.1MN, 10.2MN, 10.3MN, 10.4MN, 10.5MN, 10.6MN, 10.7MN, 11.1MN, 11.2MN, 11.3MN, 11.4MN, 11.5MN, 11.6MN, 12.1MN – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojsć i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami MN-U:

- 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:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalny – 0,60,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - 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, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - dla budynku usługowego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - 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 – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.4MN-U, 2.5MN-U, 2.6MN-U, 3.1MN-U, 3.2MN-U, 4.1MN-U, 13.1MN-U, 13.2MN-U, 13.3MN-U, 13.4MN-U, 13.5MN-U, 13.6MN-U, 13.7MN-U, 13.8MN-U, 13.9MN-U, 13.10MN-U, 13.11MN-U, 13.12MN-U, 13.13MN-U, 13.14MN-U, 13.15MN-U, 13.16MN-U, 13.17MN-U, 13.18MN-U, 13.19MN-U, 13.20MN-U, 13.21MN-U – 800 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - 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 – 1,20,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – 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 głównych połaci dachowych:
 - dla budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 15° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 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.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami US:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych o funkcji sportu i rekreacji,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,20,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – 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 głównych połaci dachowych:
 - dla budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 15° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 15° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami RZM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 12,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,5 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45° ,
 - dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IK:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków, budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,90,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) geometria połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 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.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 22. 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%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XV/120/2025 Rady Gminy Gniezno z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania Gminy Gniezno. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług, teren usług, teren usług sportu i rekreacji, tereny zabudowy zagrodowej, teren kanalizacji, teren drogi zbiorczej, tereny dróg lokalnych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno”, uchwalonej Uchwałą LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r. ze zmianami, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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 wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko wraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 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) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez

wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dojazdów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Dalki, Jankowo Dolne, Lubochnia, Lulkowo, Mnichowo, Modliszewko, Osiniec, Gorzykowo, Strzyżewo Paczkowe, Szczytniki Duchowne, Wierzbiczany, Wola Skorzęcka i Zdziechowa.

Gmina Gniezno nie dysponuje aktualną **analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 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 projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy.