

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY GNIEZNO  
z dnia .....

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXXII/585/2024 Rady Gminy Gniezno z dnia 25 stycznia 2024 roku, Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne, zwaną dalej „planem” stwierdzając, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28.02.2000 r. z późn. zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 2.
  - 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik Nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2**

Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja oraz zewnętrzna ściana kondygnacji podziemnych projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

**§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

#### § 4

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

#### § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

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

#### § 6

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

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

#### § 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### § 8

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

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

- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 45 m<sup>2</sup>;
  - 13) dopuszcza się przyłączenie, w tym połączenie i ponowny podział nieruchomości, części działki nr 246/20 znajdującej się na terenie 1MN do terenu przyległej działki nr 246/12 znajdującej się poza granicami opracowania;
  - 14) dopuszcza się przyłączenie, w tym połączenie i ponowny podział nieruchomości, części działki nr 246/20 znajdującej się na terenie 2MN do terenu przyległej działki nr 246/8 znajdującej się poza granicami opracowania.
2. Dla terenów **1MNW** i **2MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych blaszanych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;
  - 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się dla wiat i budynków gospodarczo-garażowych zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
  - 9) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m;
  - 10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 6,0 m, dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) wysokość wiat: nie więcej niż 4,0 m;
  - 12) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
  - 14) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal, wliczając w to miejsca w garażu, przy czym w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 16) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych;
  - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenu **3MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków gospodarczo-garażowych;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych blaszanych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,45, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;

- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki;
  - 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się dla wiat i budynków gospodarczo-garażowych zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
  - 10) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m;
  - 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych: dla budynków z dachem stromym nie więcej niż 6,0 m, dla budynków z dachem płaskim nie więcej niż 4,0 m;
  - 12) wysokość wiat: nie więcej niż 4,0 m;
  - 13) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
  - 15) zastosowanie, dla dachów stromych, dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal, wliczając w to miejsca w garażu, przy czym w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 17) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach gospodarczo-garażowych;
  - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>.
5. Dla terenu **ZN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy;
  - 2) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, w tym zakaz ogrodzeń;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
  - 6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie pasa terenu dla konserwacji brzegów cieku wodnego rzeki Welny, z uwzględnieniem zapisu § 11 pkt 2.

## § 9

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

## § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenach **1MN**, **2MN** – 8,0 m,
    - b) na terenach **1MNW**, **2MNW** i **3MNW** – 16,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach **1MN**, **2MN** – 45 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach **1MNW** i **2MNW** – 800 m<sup>2</sup>;
    - c) na terenie **3MNW** – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasa terenu wolnego od ogrodzeń, zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji koryta rzeki Wełny, o szerokości 6,0 m od granicy działki ewidencyjnej nr 248, obręb Szczytniki Duchowne, znajdującej się poza granicami planu.

## §12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów **MN**, **MNW**, **ZN** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów **MN**, **MNW** i **ZN** na własny teren nieutwardzony, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii lub innych źródeł, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt. 9,
  - b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości

rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt. 9,

b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;

11) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

### **§ 13**

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

### **§ 14**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

### **§ 16**

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