



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 stycznia 2026 r.

Poz. 364

### UCHWAŁA NR XXVI/266/2025 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 17 grudnia 2025 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 Miasta Gniezna uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna”, uchwalonego Uchwałą Nr XV/141/2000 Rady Miasta Gniezna z dnia 11 lutego 2000 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 terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie” w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniezna – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna 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 mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 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;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

**§ 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) zielen izolacyjna.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U;
- 3) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 4) tereny usług lub składów i magazynów oznaczone symbolami 1U-PS, 2U-PS;
- 5) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, taras, schody zewnętrzne, pochylnia nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) w przypadku lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i wiat dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN i MN-U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami U i U-PS oraz powyżej 400 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN-U.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami U, U-PS, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) 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;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 8) 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 terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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 przepisów odrębnych, 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 określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 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 8.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
    - układ dróg dojazdowych i drogi wewnętrznej połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
    - przyległe drogi gminne położone poza granicami obszaru objętego planem,

- drogę krajową nr 15 położoną poza granicami obszaru objętego planem wyłącznie dla terenów oznaczonych symbolami 4MN-U, 1U i 1U-PS poprzez istniejące zjazdy,
  - c) parametry terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:
    - 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 terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR:
    - lokalizacja drogi wewnętrznej,
    - 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,
    - 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych i 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych w budynkach usługowych,
    - 1 miejsce postojowe na każde 250 m<sup>2</sup> powierzchni składów i magazynów,
  - f) dopuszcza się realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,
  - g) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 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 – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemnych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

§ 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 i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego lub wiaty w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, 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 – 0,40;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 8,0 m w przypadku dachu płaskiego,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,0 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 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy płaskie lub 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, 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 – 600 m<sup>2</sup>,
  - 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 – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-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) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego w obrębie działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego lub wiaty w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 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 – 0,40;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 8,0 m w przypadku dachu płaskiego,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i 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 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub 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, 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 – 600 m<sup>2</sup>,

- 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 – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4MN-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) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego w obrębie działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego lub wiaty w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,00,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 600 m<sup>2</sup>,
  - 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 – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U:

- 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) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,00,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m, przy czym w przypadku sytuowania urządzeń technicznych na dachu, wysokość budynku wraz z tymi urządzeniami – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U-PS, 2U-PS:

- 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) składów i magazynów,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 1,00,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m, przy czym w przypadku sytuowania urządzeń technicznych na dachu, wysokość budynku wraz z tymi urządzeniami – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 20.** 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%.

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Gniezna  
(-) Artur Kuczma



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/266/2025  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Gniezna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas pierwszego, drugiego i trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2025 r. do 4 kwietnia 2025 r. Uwagi do wyłożonego projektu planu były zbierane do dnia 18 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 25 pism, w tym 22 pisma o tożsamej treści, zawierające łącznie 12 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia, 2 uwagi zostały nieuwzględnione w całości oraz 10 uwag zostało nieuwzględnionych częściowo.

Uwagi nieuwzględnione:

**1. Uwaga złożona przez:** jedną osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** część działki nr 3/68, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o umożliwienie podziału nieruchomości o minimalnej powierzchni 370 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu 10 m na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U oraz 2MN-U,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** nie uwzględnia się propozycji zmniejszenia parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z zaproponowanej dotychczas powierzchni 1000 m<sup>2</sup> do tak małej powierzchni jak podano w uwadze, tj. do 370 m<sup>2</sup>; uwaga zostaje częściowo uwzględniona poprzez ustalenie w projekcie planu mniejszej wartości minimalnej powierzchni działki, jednakże na poziomie minimum 600 m<sup>2</sup>, co jest zgodne z wartościami ww. parametru ustalonymi w obowiązującym planie miejscowym dla terenów sąsiednich; zostaje uwzględniony postulat zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki uzyskiwanej w ramach procedury scaleń i podziałów nieruchomości do zaproponowanych 10 m.

**2. Uwaga złożona przez:** T. I. NEST Sp. z o.o.:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr 6/5, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** paragraf, pkt: §4 pkt 3,  
obecny zapis: tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U;  
proponowana zmiana: tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami 1U/P, 2U/P,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** uwzględnia się uwagę w zakresie rozszerzenia przeznaczenia terenu o składy i magazyny, jednakże z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz mając na względzie postulaty mieszkańców przedłożone w ramach niniejszej procedury zbierania uwag, nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia lokalizowania budynków produkcyjnych.

**3. Uwaga złożona przez:** T. I. NEST Sp. z o.o.:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr 6/5, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 13, pkt 1e,

obecny zapis: minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych i 1 miejsce postojowe na każdym 4 zatrudnionych;

proponowana zmiana: minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- 1 miejsce postojowe na każdym 4 zatrudnionych,
- 1 miejsce postojowe na każde 250 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej, składowej i magazynowej,

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

d) **uzasadnienie:** w związku z częściowym uwzględnieniem uwagi dotyczącej wprowadzenia funkcji składów i magazynów zasadne jest wprowadzenie wskaźnika liczby miejsc postojowych odnoszącego się do powierzchni obiektów tego rodzaju; natomiast ze względu na nieuwzględnienie postulatu lokalizacji budynków produkcyjnych nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowego parametru minimalnej liczby miejsc do parkowania odnoszącej się do takich obiektów.

4. **Uwaga złożona przez:** T. I. NEST Sp. z o.o.:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr 6/5, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 18, pkt 2,

obecny zapis: dopuszcza się lokalizację:

- budynków usługowych,
- budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

proponowana zmiana: dopuszcza się lokalizację:

- budynków usługowych z możliwością rozbudowy o funkcje: produkcyjne, magazynowe i składy,
- budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

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

d) **uzasadnienie:** uwzględnia się uwagę w zakresie dopuszczenia lokalizowania składów i magazynów, jednakże z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mając na względzie postulaty mieszkańców przedłożone w ramach niniejszej procedury zbierania uwag, nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia lokalizowania budynków produkcyjnych.

5. **Uwaga złożona przez:** T. I. NEST Sp. z o.o.:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr 6/5, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 18, pkt 4c,

obecny zapis: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

proponowana zmiana: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ze względu na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

**6. Uwaga złożona przez:** T. I. NEST Sp. z o.o.:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr 6/5, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 18, pkt 5a,

obecny zapis: maksymalna wysokość - nie więcej niż 10,0 m,

proponowana zmiana: maksymalna wysokość - nie więcej niż 12,0 m,

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

d) **uzasadnienie:** ze względu na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego w planie miejscowym zachowano maksymalną wysokość dla budynków na poziomie 10,0 m, jednakże z dopuszczeniem zwiększonej wysokości do proponowanych 12,0 m w przypadku sytuowania na dachach budynków urządzeń technicznych.

**7. Uwaga złożona przez:** Modro Sp. z o.o.:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/3, 6/4, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: §4 pkt 3,

obecny zapis: tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U,

proponowana zmiana: tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami 1U/P, 2U/P,

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

d) **uzasadnienie:** uwzględnia się uwagę w zakresie rozszerzenia przeznaczenia terenu o składy i magazyny, jednakże z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz mając na względzie postulaty mieszkańców przedłożone w ramach niniejszej procedury zbierania uwag, nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia lokalizowania budynków produkcyjnych.

**8. Uwaga złożona przez:** Modro Sp. z o.o.:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/3, 6/4, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 13, pkt 1e,

obecny zapis: minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych i 1 miejsce postojowe na każdym 4 zatrudnionych;

proponowana zmiana: minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- 1 miejsce postojowe na każdym 4 zatrudnionych,
- 1 miejsce postojowe na każde 250 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej, składowej i magazynowej,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** w związku z częściowym uwzględnieniem uwagi dotyczącej wprowadzenia funkcji składów i magazynów zasadne jest wprowadzenie wskaźnika liczby miejsc postojowych odnoszącego się do powierzchni obiektów tego rodzaju; natomiast ze względu na nieuwzględnienie postulatu lokalizacji budynków produkcyjnych nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowego parametru minimalnej liczby miejsc do parkowania odnoszącej się do takich obiektów.

9. **Uwaga złożona przez:** Modro Sp. z o.o.:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/3, 6/4, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 18, pkt 2,

obecny zapis: dopuszcza się lokalizację:

- budynków usługowych,
- budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

proponowana zmiana: dopuszcza się lokalizację:

- budynków usługowych z możliwością rozbudowy o funkcje: produkcyjne, magazynowe i składy,
- budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

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

- d) **uzasadnienie:** uwzględnia się uwagę w zakresie dopuszczenia lokalizowania składów i magazynów, jednakże z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mając na względzie postulaty mieszkańców przedłożone w ramach niniejszej procedury zbierania uwag, nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia lokalizowania budynków produkcyjnych.

10. **Uwaga złożona przez:** Modro Sp. z o.o.:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/3, 6/4, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 18, pkt 4c,

obecny zapis: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

proponowana zmiana: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

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

- d) **uzasadnienie:** ze względu na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

11. **Uwaga złożona przez:** Modro Sp. z o.o.:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/3, 6/4, ark. 115, Gniezno,

b) **treść uwagi:**

paragraf, pkt: § 18, pkt 5a,

obecny zapis: maksymalna wysokość - nie więcej niż 10,0 m,

proponowana zmiana: maksymalna wysokość - nie więcej niż 12,0 m,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego w planie miejscowym zachowano maksymalną wysokość dla budynków na poziomie 10,0 m, jednakże z dopuszczeniem zwiększonej wysokości do proponowanych 12,0 m w przypadku sytuowania na dachach budynków urządzeń technicznych.

12. **Uwaga złożona przez:** dwadzieścia pięć osób fizycznych,

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/3, 6/4, 6/5, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** nasze obawy budzi zamiar budowy hali tuż przy osiedlu; rozumiejąc jednak potrzeby rozwojowe inwestora możemy zaakceptować plany budowy hali, ale wyłącznie o charakterze magazynowym; inwestor jednak musi zagwarantować pisemnie następujące warunki:
- wybudowany tam obiekt nie będzie uciążliwy dla mieszkańców osiedla tzn. nie będzie hałaśliwy, bez wycieków zapachowych i innych uciążliwości,
  - ruch samochodów ciężarowych i innych tego rodzaju pojazdów do firmy Modro odbywać się będzie z ul. Wrzeńskiej tak, aby nie niszczyć nawierzchni ulicy Leszczyńskiej,
  - funkcjonowanie hali powinno się odbywać do godziny 22:00, aby nie zakłócać mieszkańcom ciszy nocnej,
  - w planie zagwarantowany jest pas zieleni o szerokości 10 metrów – prosimy rozważyć poszerzenie tego pasa zieleni o tyle metrów ile to jest możliwe,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** w projekcie planu miejscowego dopuszczono możliwość lokalizowania składów i magazynów; zgodnie z przepisami odrębnymi oddziaływania prowadzonej działalności nie mogą przekraczać granic nieruchomości inwestora, ze względu na klasę techniczną ul. Wrzeńskiej brak jest możliwości ustalenia lokalizacji nowych zjazdów na tereny usług, brak jest podstaw prawnych dla ograniczania godzin prowadzenia działalności gospodarczej przy zachowaniu norm w zakresie respektowania ciszy nocnej, natomiast pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m przy odpowiednim urządzeniu powinien zapewnić właściwą ochronę terenów sąsiednich.

§ 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r. Uwagi do wyłożonego projektu planu były zbierane do dnia 12 września 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo, zawierające łącznie 8 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gniezna w ustawowym terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. W wyniku dokonanego rozstrzygnięcia, 1 uwaga została uwzględniona, 6 uwag zostało nieuwzględnionych w całości oraz 1 uwaga zostało nieuwzględniona częściowo.

Uwagi nieuwzględnione:

1. **Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** ograniczenie hałasu – domagamy się, by plan zawierał wyraźne zapisy zobowiązujące inwestora do zapewnienia, minimum hałasu a kluczowe jest dokładne ustalenie przepisów, w tym zapisów w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji, które precyzyjnie określą obowiązujące normy i ograniczenia; nie wyrażamy zgody na prace w godzinach nocnych, ponieważ echo jakie rozchodzi się po terenach leśnych generuje zwiększony hałas; prosimy o przeprowadzenie analizy akustycznej, celem określenia poziomu hałasu i ustalenie zasadności zastosowania ekranów akustycznych. ograniczające hałas oraz emisję pyłów, w tym skuteczne wyciszenie wyciągów przeciwpylowych oraz zastosowanie nowoczesnych systemów redukcji emisji,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami odrębnymi oddziaływania prowadzonej działalności nie mogą przekraczać granic nieruchomości inwestora; na etapie procesu inwestycyjno-budowlanego, w przypadku zamierzenia inwestycyjnego, dla którego prowadzane byłoby postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagania dotyczące sporządzenia analizy akustycznej, opracowania raportu oddziaływania na środowisko czy stosowania innych ograniczeń w prowadzonej działalności, w tym dotyczących emisji hałasu, będą mogły zostać określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia; brak jest natomiast podstaw prawnych do regulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących godzin prowadzenia działalności gospodarczej.

2. **Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** wyciszenie urządzeń przemysłowych – szczególne znaczenie mają dla nas środki techniczne ograniczające hałas oraz emisję pyłów, w tym skuteczne wyciszenie wyciągów przeciwpylowych oraz zastosowanie nowoczesnych systemów redukcji emisji,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami odrębnymi oddziaływania prowadzonej działalności nie mogą przekraczać granic nieruchomości inwestora; na etapie procesu inwestycyjno-budowlanego, w przypadku zamierzenia inwestycyjnego, dla którego prowadzane byłoby postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagania dotyczące opracowania raportu oddziaływania na środowisko czy stosowania innych ograniczeń w prowadzonej działalności, w tym dotyczących emisji pyłów i hałasu, będą mogły zostać określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

3. **Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu – wyrażamy zaniepokojenie wycinką drzew i ingerencją w lokalny ekosystem; uważamy, że plan powinien nakładać obowiązek zachowania cennych przyrodniczo obszarów oraz wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy halą, a terenami mieszkaniowymi,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** uwaga uwzględniona w zakresie wprowadzenia w projekcie planu pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m na terenie 2UP-S od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (zlokalizowanych w większości poza obszarem opracowania oraz na fragmencie terenu 5MN); na obszarze objętym planem nie występują cenne przyrodniczo obszary ani obiekty objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych; miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie stanowi podstawy do dokonywania wycinki drzewostanu.

4. **Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** zanieczyszczenie powietrza – eksploatacja hali wiąże się z pyleniem i emisją zanieczyszczeń, które mogą znacząco pogorszyć jakość powietrza i zdrowie mieszkańców; wnosimy o szczegółową analizę wpływu planowanej inwestycji na środowisko oraz o wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczalnych emisji,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami odrębnymi oddziaływania prowadzonej działalności nie mogą przekraczać granic nieruchomości inwestora; na etapie procesu inwestycyjno-budowlanego, w przypadku zamierzenia inwestycyjnego, dla którego prowadzane byłoby postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagania dotyczące opracowania raportu oddziaływania na środowisko czy stosowania innych ograniczeń w prowadzonej działalności, w tym dotyczących emisji pyłów, będą mogły zostać określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

5. **Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,

- b) **treść uwagi:** brak pełnego raportu oddziaływania na środowisko – wskazujemy na powierzchowność analiz przedstawionych przez inwestora i apelujemy o pełne, niezależne opracowanie raportu oddziaływania na środowisko, udostępnionego do publicznej wiadomości,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w ramach postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko do przedmiotowego projektu planu miejscowego, która wraz z tym projektem została wyłożona do publicznego wglądu poprzez udostępnienie na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Gnieźnie oraz w siedzibie Urzędu; natomiast na etapie procesu inwestycyjno-budowlanego, w przypadku zamierzenia inwestycyjnego, dla którego prowadzone byłoby postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagania dotyczące opracowania raportu oddziaływania na środowisko będą określane w ramach postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

**6. Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** hałas generowany przez transport i obsługę magazynową – postulujemy o uwzględnienie w planie przepisów ograniczających ruch pojazdów dostawczych w godzinach nocnych, a także zobowiązujących do minimalizacji hałasu (w tym dźwięków cofania, załadunku/rozładunku) przez zastosowanie nowoczesnych, cichych systemów transportowych i logistycznych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami odrębnymi oddziaływania prowadzonej działalności nie mogą przekraczać granic nieruchomości inwestora; na etapie procesu inwestycyjno-budowlanego, w przypadku zamierzenia inwestycyjnego, dla którego prowadzone byłoby postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagania dotyczące sporządzenia analizy akustycznej, opracowania raportu oddziaływania na środowisko czy stosowania innych ograniczeń w prowadzonej działalności, w tym dotyczących emisji hałasu, będą mogły zostać określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia; brak jest natomiast podstaw prawnych do regulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ruchu drogowego czy też rozwiązań logistycznych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

**7. Uwaga złożona przez:** trzydzieści osób fizycznych:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr 6/1, 6/2, 6/3, ark. 115, Gniezno,
- b) **treść uwagi:** spadek wartości nieruchomości – nie sposób pominąć faktu, że realizacja hali magazynowej w obecnym kształcie doprowadzi do realnego spadku wartości działek i domów mieszkańców, a tym samym naruszenia ich interesu majątkowego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** nie zakłada się spadku wartości nieruchomości biorąc pod uwagę obecnie ustalone przeznaczenia terenów.

§ 3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2025 r. do 4 listopada 2025 r. Uwagi do wyłożonego projektu planu były zbierane do dnia 18 listopada 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, więc Rada Miasta Gniezna nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/266/2025  
Rady Miasta Gniezna  
z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gniezna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie, 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), 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), 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 Miasta Gniezna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic LESZCZYNOWEJ i JESIONOWEJ w Gnieźnie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy:

- 1) komunikacji – budowa dróg dojazdowych;
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i deszczowej;

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 Miasta Gniezna;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gniezna;
- 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 miasta 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 XXVI/266/2025

Rady Miasta Gniezna

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**