

**UCHWAŁA NR LIX/422/2014  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 12 listopada 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 150/1, obręb  
Obora, gmina Gniezno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje: uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 150/1, obręb Obora, gmina Gniezno zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - z *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci do 15°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U.

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu z uwzględnieniem § 11 pkt 2) i 3);

- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz wolno stojących o wysokości do 10,0 m z uwzględnieniem § 11 pkt 2) i 3);
- 5) maksymalną łączną powierzchnię szyldów i urządzeń reklamowych 6 m<sup>2</sup> dla jednej działki.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjno-odparowujących dla wód opadowych na terenie nieruchomości.

**§ 6.** Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7.** Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8.** Dla terenu P/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, budynki usługowo-handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz budynki biurowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji portierni o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu i maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) pokrycie dachów stromych dachówką lub blachą;
- 10) dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków;
- 11) dopuszczenie utrzymania i lokalizacji nowych zbiorników wodnych i zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla budynków usługowo-handlowych;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w zależności od prowadzonej działalności.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenu P/U ustala się minimalną powierzchnię działki 4000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz zastosowania oświetlenia terenu mogącego powodować wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników drogi ekspresowej;
- 2) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej lub mogących rozpraszać uwagę jej użytkowników;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni łącznicy drogi ekspresowej mniejszej niż całkowita ich wysokość;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

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

- 1) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługę komunikacyjną jednym zjazdem z drogi wojewódzkiej,
  - b) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0m;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
  - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 8) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;

10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów 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 25%.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy







**Marek Słomczewski**



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 150/1, obręb Obora, gmina Gniezno

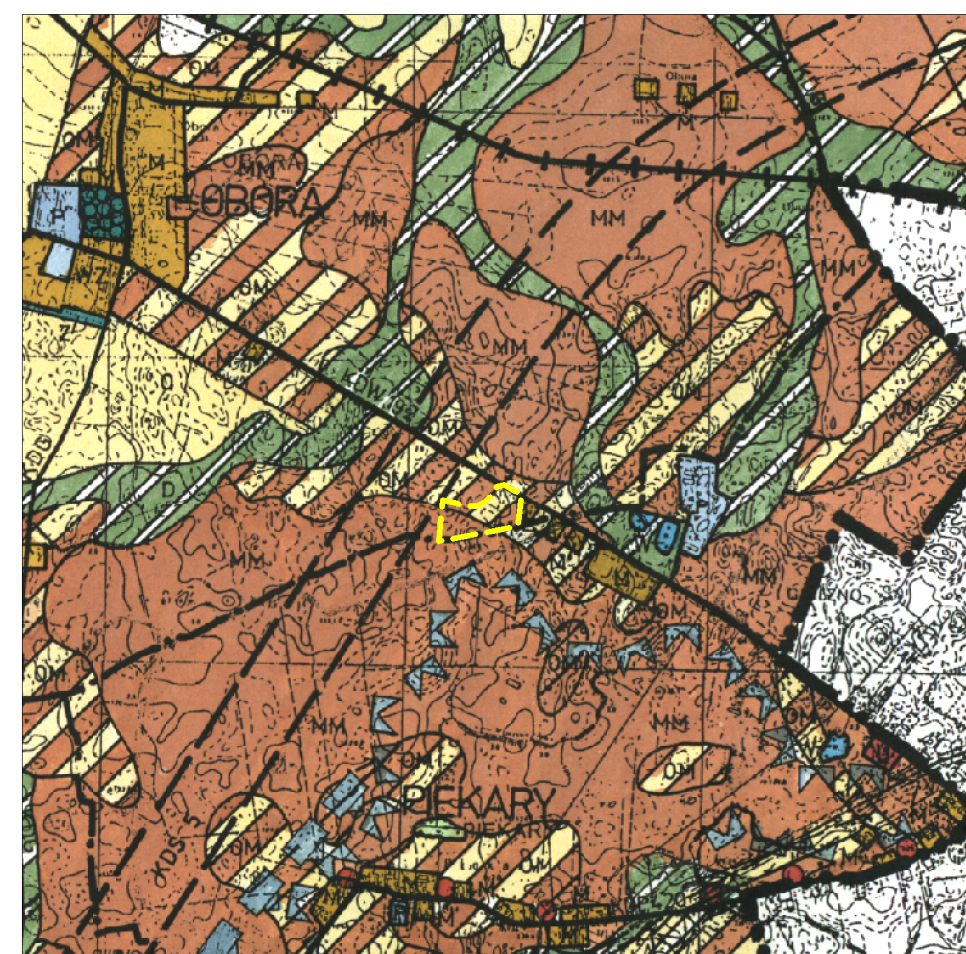
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno  
 Nr ..... z dnia .....  
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego  
 z 2014 r. poz. ....


OZNACZENIA:

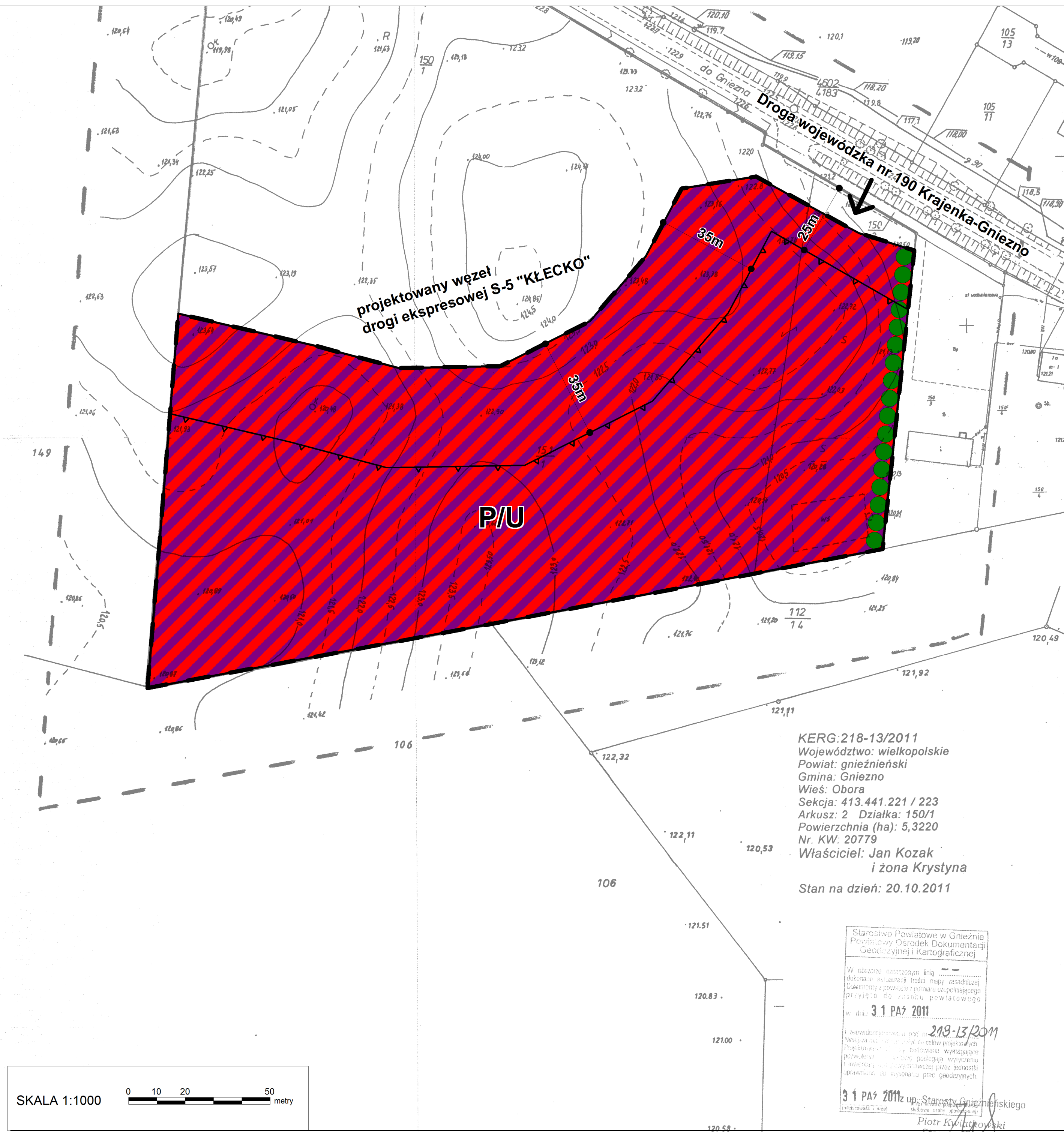
-  granica obszaru objętego planem
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  P/U teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
-  projektowany zjazd z drogi wojewódzkiej nr 190
-  zieleni izolacyjna

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno

skala 1:25000



-  granica obszaru objętego planem
- OM tereny osadnicze na glebach pod ochroną
- MM tereny osadnicze



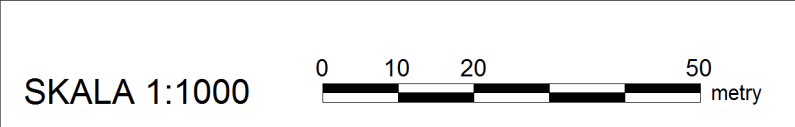
KERG:218-13/2011  
 Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: gnieźnieński  
 Gmina: Gniezno  
 Wieś: Obora  
 Sekcja: 413.441.221 / 223  
 Arkusz: 2 Działka: 150/1  
 Powierzchnia (ha): 5,3220  
 Nr. KW: 20779  
 Właściciel: Jan Kozak  
 i żona Krystyna  
 Stan na dzień: 20.10.2011

Starostwo Powiatowe w Gnieźnie  
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej

W obszarze oznaczonym linią .....  
 dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej  
 dokumenty z powiatu z pomiaru uzupełniającego  
 przyjęto do zasobu powiatowego  
 w dniu 31 PAŹ 2011

.....  
 218-13/2011

.....  
 31 PAŹ 2011 up. Starosta Gnieźnieński  
 Piotr Kwiatkowski  
 Starszy Geodeta



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIX/422/2014

Rady Gminy Gniezno

z dnia 12 listopada 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EWID. 150/1, OBREB OBORA, GMINA GNIEZNO**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 sierpnia 2013 r. do 20 września 2013 r. W dniu 20 września 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 7 października 2013 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Gniezno nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.



**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gniezno.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.