

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Braciszewo, dz. nr ewid. 69, gmina Gniezno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Braciszewo, dz. nr ewid. 69, 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 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 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

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce budowlanej.
- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami **1P, 2P**;
- 2) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1ZK, 2ZK**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

### § 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 znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 4) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 (trzeciorzędowy) – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i ochrona zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz obsadzenia terenu **1P**, **2P** od terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu, pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 6

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

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

## § 8

1. Dla terenów **1P**, **2P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
  - 2) dopuszczenie jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt. 1, wydzielenia części biurowej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo – garażowych, namiotów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków 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;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
  - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
  - 11) wysokość budynków maksymalnie 12,0 m;
  - 12) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
  - 13) dachy dowolne, przy dachach pochyłych nachylenie połaci dachowych do 30°;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
  - 18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości: minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;

- 19) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
- 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 3000 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów **1ZK, 2ZK** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący znacząco wpłynąć na utrzymanie swobodnego przepływu wód;
- 3) nakaz zachowania dotychczasowego rolnego zagospodarowania terenu w granicach użytku ewidencyjnego ŁIII;
- 4) z wyłączeniem obszaru, o którym mowa w pkt 3, dopuszczenie zalesienia terenu oraz wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 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 **1P, 2P** – 30,0 m,
    - b) na terenach **1ZK, 2ZK** – 30,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach **1P, 2P** – 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach **1ZK, 2ZK** – 9000 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych 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 dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 22 m od osi linii w obie strony, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa technologicznego z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy w tym także rozbudowy na wielotorową i wielonapięciową lub skablowania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia i likwidację pasów technologicznych określonych w pkt. 2;
- 4) dopuszczenie przebudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej;

- 5) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

## §12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
  - b) drogi wewnętrzne **1KDW, 2KDW, 3KDW** o szerokości 10,0 m, z poszerzeniami lub zawężeniami w rejonie skrzyżowań o trójkąty widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogę wewnętrzną **4KDW** o szerokości 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z układu dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW** i **4KDW**, włączonego do drogi wojewódzkiej nr 197, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu, za pomocą jednego zjazdu z drogi **3KDW** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów **P** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, jedynie pod warunkiem, gdy przepisy odrębne nie sprzeciwiają się takiemu rozwiązaniu;
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń podczyszczających;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub źródeł energii odnawialnej zgodnie z pkt 9;
- 9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalacji do 40 kW dotyczących wykorzystania energii wiatrowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

## § 13

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

#### **§ 14**

Dla terenu gruntów rolnych klasy III o powierzchni 0,0673 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze – decyzja z dnia 10 marca 2020 r. znak GZ.tr.602.265.2019.

#### **§ 15**

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.

#### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

#### **§ 17**

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