

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, przemysłu i działalności gospodarczej we wsiach Lulkowo dz. nr 205/1 - 205/5 oraz Kalina - działki nr 12/3 i 12/4.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, przemysłu i działalności gospodarczej we wsiach Lulkowo dz. nr 205/1-205/5 oraz Kalina - działki nr 12/3 i 12/4, 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 lutego 2000 r. z późn. zm.
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;
 - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków i wiat;
- 3) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70 %, z wyłączeniem żywopłotów;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 5) pylonie - należy przez to rozumieć pionowe, wolnostojące trwale połączone z gruntem zbiorcze urządzenie reklamowe, na którym istnieje możliwość zamieszczenia szyldów i informacji dotyczących cen produktów oferowanych na terenie działki;
- 6) totemie - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale połączone z gruntem urządzenie reklamowe, na którym istnieje możliwość zamieszczenia w jego górnej części, powyżej 3/4 całkowitej wysokości, jednego lub więcej niż jednego szyldu;
- 7) 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 zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U i 3P/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 4) teren zieleni izolacyjnej lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem ZI/IT;
- 5) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 6) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, z uwzględnieniem zapisu § 8 ust. 1 pkt 2;
- 2) nakaz zachowania przy lokalizacji zabudowy odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, od granicy lasu;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 2,2 m od strony dróg;
- 4) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem określonych w pkt. 5 - 9;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów, logo i logotypów na elewacjach budynków o powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni elewacji budynku;
- 6) dopuszczenie sytuowania na dachach budynków szyldów w formie liter, przy czym uzależnia się wysokość umieszczonych liter od wysokości budynku, na którym będzie lokalizowany dany szyld:
 - a) 1/5 wysokości budynku dla budynków o wysokości do 6,0 m,
 - b) 1/6 wysokości budynku dla budynków o wysokości do 20,0 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji na dachach budynków logo i logotypów o maksymalnej wysokości do 3,0 m nad poziomem gzymsu lub attyki budynku i o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji budynku;

- 8) dopuszczenie sytuowania na ogrodzeniach szyldów w postaci tablic płaskich o maksymalnej powierzchni do 2,0 m²;
- 9) dopuszczenie sytuowania wolnostojących pylonów, totemów i masztów flagowych, przy czym:
 - a) odległości tych urządzeń od dróg publicznych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalne wymiary pylonów: wysokość do 6,0 m, szerokość do 1,50 m, grubość do 0,50 m,
 - c) maksymalna wysokość totemów do 20,0 m, maksymalnie 1 na działce,
 - d) maksymalna wysokość masztów flagowych do 12,0 m, maksymalnie 3 na działce.

§5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu oczyszczania, 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 minimalnej szerokości, zgodnej z rysunkiem planu, z wyłączeniem terenów pod zjazdu z drogi KD-L.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§8

1. Dla terenów 1P/U, 2P/U i 3P/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 m², budynki biurowe oraz wiaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni o powierzchni zabudowy do 20 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu

dachu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów oraz miejsc parkingowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,25 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10 % powierzchni działki;
 - 10) dowolne formy dachów, przy dachach stromych nachylenie połaci dachowych do 30°;
 - 11) wysokość budynków i wiat nie więcej niż 20,0 m;
 - 12) wysokość budowli nie więcej niż 50,0 m;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji handlowej,
 - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego o funkcji innej niż handlowa,
 - c) 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;
 - 15) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę.
2. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe, budynki usługowo-handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², budynki biurowe oraz wiaty;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów oraz miejsc parkingowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych w tym zbiorników retencyjnych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki;
 - 9) dowolne formy dachów, przy dachach stromych nachylenie połaci dachowych do 30°;

- 10) wysokość budynków, wiat i budowli, z wyłączeniem totemów i masztów flagowych, nie więcej niż 9,0 m;
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji handlowej,
 - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego o funkcji innej niż handlowa;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
3. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej;
 - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
4. Dla terenu ZI/IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 4;
 - 2) dopuszczenie wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień;
 - 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej;
 - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dla terenów P/U i U ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 30,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i drogi wewnętrznej od 70° do 110°;
 - 4) parametry określone w pkt. 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11

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

- 1) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, będącej poza obszarem opracowania planu, tj. w odległości 25,0 m od pasa drogowego, mogących powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego takie jak: utrudnienia czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności lub olśnienie;
- 2) dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotniczej, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych;
- 4) nakaz zachowania dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 5) nakaz zachowania dla elektroenergetycznej linii napowietrznej niskiego napięcia 0,4 kV, do czasu jej skablowania lub usunięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 2,0 m od osi linii w obie strony;
- 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) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 3KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) obsługę komunikacyjną terenów 1P/U, 2P/U i U z drogi publicznej 2KD-D,
 - e) obsługę komunikacyjną terenu 3P/U z drogi publicznej KD-L, będącej w części poza obszarem opracowania planu,
 - f) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wartościami minimalnymi wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - h) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie drogi wewnętrznej,

- i) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi publicznej, w pasach drogowych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej,
 - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące,
 - b) elektrowni wiatrowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

1. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
2. Ustalenia § 4 pkt. 3 - 9 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

§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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR.....
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, przemysłu i działalności gospodarczej we wsiach Lulkowo dz. nr 205/1 - 205/5 oraz Kalina - działki nr 12/3 i 12/4.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, przemysłu i działalności gospodarczej we wsiach Lulkowo dz. nr 205/1 - 205/5 oraz Kalina - działki nr 12/3 i 12/4, opracowany został w oparciu o uchwały Rady Gminy Gniezno nr XXXVIII/285/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. oraz nr XXXIX/295/2021 z dnia 19 lipca 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, przemysłu i działalności gospodarczej we wsiach Lulkowo dz. nr 205/1 - 205/5 oraz Kalina - działki nr 12/3 i 12/4

Teren opracowania planu położony jest w obrębie Lulkowo i Kalina w gminie Gniezno, na granicy z obrębem Wymysłowo, gmina Trzemeszno. Teren o powierzchni ok. 32,4 ha położony jest przy drodze krajowej nr 15 relacji Trzebnica - Ostróda.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług, przemysłu i działalności gospodarczej we wsiach Lulkowo dz. nr 205/1-205/5 oraz Kalina – działki nr 12/3 i 12/4, zatwierdzona uchwałą nr XV/87/2019 Rady Gminy Gniezno z dnia 26 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r., poz. 8355).

Zgodnie z ww. uchwałami celem zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie ustaleń do potrzeb realizacji przyszłych inwestycji, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz umożliwienie lokalizacji punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

Przewiduje się zgodność rozwiązań przyjętych w planie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, które wskazuje ten obszar jako tereny osadnicze P – tereny przemysłu i działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1

ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których występują ograniczenia w zabudowie;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia

ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Dodatkowo przewiduje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej oraz w przyszłości sieci kanalizacji sanitarnej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny charakteryzujące się średnią transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej. Ustalenia planu umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Teren objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku autobusowego, obsługiwanego przez autobusy relacji Gniezno-Trzemeszno. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy

szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne klasy dojazdowej. Zabudowa została zaplanowana w granicach jednostki osadniczej wsi Lulkowo i Kalina.

Gmina Gniezno nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy ani podania numeru takiej uchwały.

W projekcie planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza tereny, dla których zapewniona została dostępność również dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ogłoszenia Wójta Gminy Gniezno o przystąpieniu do opracowania planu ukazały się w dniu 6 lipca 2021 r. oraz w dniu 17 sierpnia 2021 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminach do 21 dni od daty publikacji ogłoszenia. Obwieszczenia Wójta Gminy Gniezno o przystąpieniu do opracowania planu zostały wywieszane w dniu 6 lipca 2021 r. oraz w dniu 12 sierpnia 2021 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Gniezno oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Gniezno wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 21 dni od daty wywieszenia obwieszczeń. Jednocześnie zawiadomieniami z dnia 1 lipca 2021 r. nr GR.6721.7.2021 oraz z dnia 11 sierpnia 2021 r. nr GR.6721.8.2021 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu. W ustalonym terminie wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 8 kwietnia 2022 r. został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 10 maja 2022 r. nr GR.6721.7,8.2021 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach odr. dor. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia r.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Gniezno jest w pełni zasadne.