

**UCHWAŁA NR XXV/177/2016**  
**RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno” (Uchwała Nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r. ze zm.).

2. Granice obszaru o powierzchni 5,95 ha objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi co najmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,5 m od poziomu terenu;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN3MN** i **4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;

- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 7) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-L**.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem lit. b oraz pkt 3 lit. a-c,
- b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych lub wiat w odległości nie mniejszej niż 5 m od wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy,
- c) krycie dachów budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych na ternach **MN** i **MN/U** dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej,
- d) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połączenia dachowych dla budynków pomocniczych zlokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych,
- e) zagospodarowanie zielenią urządzoną stref ogrodów, wyznaczonych na rysunku planu;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- b) lokalizacji budynków lub wiat garażowych w strefach ogrodów, wyznaczonych na rysunku planu,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych lub z betonowych elementów prefabrykowanych,
- d) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacji urządzeń lub tablic reklamowych,
- f) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;

3) dopuszcza się:

- a) wysunięcie części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linię zabudowy jako balkony, słupy, wykusze itp., na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- b) lokalizację przed linią zabudowy, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- c) wycofanie do 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
- d) lokalizację budynków pomocniczych przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, z uwzględnieniem pkt 1 lit. d,
- e) lokalizację obiektów małej architektury,
- f) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- g) lokalizację ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów,
- h) lokalizację szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- i) lokalizację tablic informacyjnych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (Goślinowo stanowisko nr 27, obszar AZP 49-34/106), obejmującej cały obszar w granicach planu, ustala się prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;

- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej lub zastosowanie alternatywnych źródeł energii oraz kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na terenie;
- 5) na terenach: **1MN**, **2MN3MN** i **4MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) na terenie **MN/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenu **KD-L** zgodnie z § 14.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN3MN** i **4MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) wiat,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>, w tym dla budynku pomocniczego nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych od 30° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat do 12° lub od 30° do 45°;
- 9) usytuowanie głównej kalenicy budynków mieszkalnych:
  - a) na terenach: **1MN**, **2MN** i **4MN** równoległe do linii rozgraniczającej drogi **KDW**,
  - b) na terenie **3MN** równoległe do drogi publicznej, zlokalizowanej poza planem;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** :

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych wyłącznie jako wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,

- b) wiat,
- c) urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>, w tym dla budynku pomocniczego nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych od 30° do 45°,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat do 12° lub od 30° do 45°;
- 9) usytuowanie głównej kalenicy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych równoległe do drogi publicznej, zlokalizowanej poza planem;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **U** :

- 1) lokalizację budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynku pomocniczego,
  - b) wiat,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,25;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** :

- 1) lokalizację skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) oświetlania;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;

5) powierzchnię działki równą powierzchni terenu.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 6

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) lokalizację fragmentu pętli autobusowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiaty przystankowej,
  - b) obiektu usługowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 10 m<sup>2</sup> w wiacie przystankowej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 16. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach: **ZP**, **KD-L** i **KDW** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15 kV, wyznaczonym na rysunku planu, uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, do czasu jej skablowania;
- 3) zachowanie ciągłości systemu drenażu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy poza obszar lokalizacji budynku.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do drogi **KDW** lub do drogi publicznej zlokalizowanej poza planem;
- 2) dla terenu **KD-L** – ulicę klasy lokalnej;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicy planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) na terenach **KD-L** i **KDW** dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 20.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 21.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

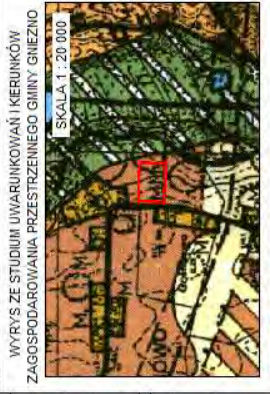
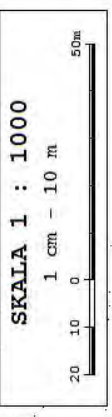
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Łykowski**

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 169 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI GOŚLINOWO

ŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY GNIEZNO Z DNIA ..... (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ ..... Z DNIA .....



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
MMN TERENY OSADNICZE

**LEGENDA:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM I GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY OBWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKAZALNE
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONIEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY I
- STREFY OGRÓDÓW
- LINIA ELEKTROENERGETYKI O NAPIĘCIU DO 10 kV WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM
- ELEMENTY INFORMACYJNE
- PROPOZYJANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWANE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/177/2016 Rady Gminy Gniezno z dnia 29 września 2016 r.



MPZP DLA DZIAŁKI NR 169 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI GOŚLINOWO  
mgr Marcin Piernikowski - główny projektant  
mgr inż. Adrian Taratajcio

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/177/2016

Rady Gminy Gniezno

z dnia 29 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 lipca 2016 r. do 5 sierpnia 2016 r. W dniu 5 sierpnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 19 sierpnia 2016 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.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/177/2016

Rady Gminy Gniezno

z dnia 29 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości goślinowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) – zadania własne gminy.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych i jest ujmowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gniezno.

W przedmiotowym przypadku na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczono jeden teren drogi publicznej klasy lokalnej (KD-L), w liniach rozgraniczających którego zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią w objętym planem fragmencie miejscowości Goślinowo. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, a także określa zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej nowych terenów inwestycyjnych.

Prace dotyczące planu miejscowego, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Rady Gminy Gniezno Nr VII/38/2015 z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo.

Główny celem sporządzenia planu miejscowego było umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na działce nr 169.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno”, które w kierunkach określa obszar objęty planem, w większości, jako tereny osadnicze (MM), na których dopuszcza się wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej, zabudowę usługową, zabudowę przemysłową i rzemieślniczą, urządzenia komunalne, urządzenia komunikacyjne i zieleni. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U), zabudowy usługowej (U) oraz zieleni urządzonej (ZP) wraz z obsługującą je nową drogą wewnętrzną (KDW) i istniejącą pętlą autobusową (KD-L).

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, ustalając nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy działki, intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, kąt nachylenia połaci dachowych oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, a także wydzielając teren zieleni urządzonej i strefy ogrodów na terenach MN i MN/U. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących przestrzeń tj. urządzeń lub tablic reklamowych, ogrodzeń pełnych lub z betonowych elementów prefabrykowanych, blaszanych budynków pomocniczych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania

oraz ich dalsze zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów, odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej oraz nakaz zachowania na terenach wymagających komfortu akustycznego odpowiednich, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- 3) W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze całego planu wskazano strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach której ustalono prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez kontynuację zabudowy wsi Goślinowo na obszarze objętym planem poprzez zaplanowanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o co wnioskował właściciel działki nr 169.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie przede wszystkim poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez organy opiniujące i uzgadniające.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, a także wyznaczenie odpowiednio szerokiej nowej drogi wewnętrznej, w której zrealizowane mogą zostać niezbędne sieci infrastruktury technicznej.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

- b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - c) zorganizowanie w dniu 5 sierpnia 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) W planie ustalono zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość i ilość do celów zaopatrzenia ludności.
- 12) Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem jest kontynuacją istniejącej zabudowy wsi Goślinowo. Funkcja i sposób użytkowania tego terenu ulegnie całkowitym przekształceniom na skutek realizacji ustaleń planu, zatem zmieni się zupełnie istniejący stan rzeczy, co wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Zmiany te wynikają jednak z wniosku właściciela działki nr 169, należy więc przyjąć, że uwzględniają interes prywatny, nie naruszając jednocześnie interesu publicznego.
- 13) Nowe struktury przestrzenne w postaci zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostały zaplanowane w niedalekiej odległości od istniejącej zabudowy wsi Goślinowo, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej, w której kursuje autobus (pętla i przystanek autobusowy zlokalizowany jest w granicach planu, na terenie KD-L), przez co uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności nowego układu przestrzennego, a także maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.

Gmina Gniezno nie posiada aktualnej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy”, opracowanej zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, realizacja ustaleń mpzp dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo nie będzie miała znaczącego wpływu na finanse publiczne. Będzie natomiast miała wpływ na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała niewielki dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 122 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Głównym kosztem dla gminy będzie wykup terenu pod drogę publiczną (KD-L) tj. terenu, na którym istnieje już pętla i przystanek autobusowy.

Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii oraz uzgodnień wprowadzone zostały niezbędne zmiany do prognozy oddziaływania na środowisko.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 19 sierpnia 2016 r. nie wpłynęła żadna uwaga. Wójt Gminy Gniezno zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Gniezno projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 169 położonej w miejscowości Goślinowo, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.