

**UCHWAŁA NR XXXIX/264/2017**  
**RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dalki - działka nr 32/2**

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dalki – działka nr 32/2, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r. ze zmianami.

2. Działka o nr ewid. 32/2 została podzielona na działki o nr ewid. 32/4 oraz 32/5. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi część działki o nr ewid. 32/5 o powierzchni około 3.12 ha.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*,
- 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 - *załącznik nr 3*.

4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć 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 obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** oraz **5MN**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW** oraz **3KDW**.

§ 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 kulturowego:

- 1) nakaz ochrony zlewni i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z robót ziemnych na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 3) nakaz zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach **1MN** – **5MN**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych do gruntu.

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia 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 nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. Dla terenów **1MN** oraz **3MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 280 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50%;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
- 6) zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość garażu, budynku gospodarczego i budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynku, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 10) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°–45°;
- 12) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 14) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m<sup>3</sup>.

2. Dla terenów **2MN**, **4MN** oraz **5MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 280 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50%;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
- 6) zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) wysokość garażu, budynku gospodarczego i budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynku, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 10) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°–45°;

- 12) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 14) zakaz grodzenia działek w odległości mniejszej niż 3,0 m od rowów melioracyjnych;
- 15) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m<sup>3</sup>.

§ 9. Nie ustala się 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.

§ 10. 1. Nie wyznacza się terenów, które wymagają określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** – 18,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenie **1MN** – 950 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie **2MN** – 900 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie **3MN** – 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach **4MN** oraz **5MN** – 1100 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

3. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 1) dla terenu **1MN** – 950 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu **2MN** – 900 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu **3MN** – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów **4MN** oraz **5MN** – 1100 m<sup>2</sup>.

3. Parametry określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz wykonywania inwestycji mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz zachowania pasa terenu wolnego od zainwestowania i nasadzeń wysokich, o szerokości co najmniej 3,0 m, od rowów melioracyjnych, dla celów ich konserwacji;
- 4) nakaz zachowania, wolnych od zabudowy, pasów technologicznych od elektroenergetycznych linii napowietrznych:
  - a) dla linii średniego napięcia 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii,
  - b) dla linii niskiego napięcia 0,4 kV o szerokości 2 m od osi linii;
- 5) dopuszczenie skablowania istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1KDW** oraz **2KDW** o szerokość 8,0 m;
  - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **3KDW**, o szerokości 10,0 m;

- c) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) obsługę komunikacyjną terenów:
- **1MN** z dróg wewnętrznych **1KDW** oraz **3KDW**,
  - **2MN** z dróg wewnętrznych **1KDW** oraz **2KDW**,
  - **3MN** i **4MN** z drogi wewnętrznej **3KDW**,
  - **5MN** z dróg wewnętrznych **2KDW** oraz **3KDW**;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych:
- a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
  - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów **MN** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszczenie:
- a) budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) lokalizacji zbiorników na gaz płynny;
- 7) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - b) zakaz lokalizowania nowych linii napowietrznych;
- 8) nakaz uzgodnienia z właściwymi gestorami sieci miejsca przecisku do przeprowadzenia mediów przez drogę powiatową, znajdującą się poza obszarem opracowania planu;
- 9) 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 1,081 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.
- § 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.
- § 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Łykowski**

Ark. 1 Dz. 32/5  
 Sekcja 413.443.181  
 KW 35146  
 Pow. 3,1165ha  
 Wł. Dębicka Wioletta Ewa

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dalki - działka nr 32/2<sup>B</sup>

Stan na dzień : 2008-05-12



Starostwo Powiatowe w Gnieźnie  
 Powiatowy Główny Dokument  
 Gospodarczy Kartograficzny

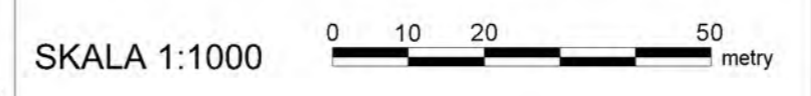
Wobec tego niniejszym planem...  
 2008-06-03  
 Leonard Pościplik  
 st. geodeta d/s kartografii

**ZASIĘG AKTUALIZACJI**

**WOLNO REPRODUKOWAĆ PO NANIESIENIU PROJEKTU**

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych urządzeń podziemnych, dla których brak było informacji branżowych i nie zostały odnotowane w czasie inwentaryzacji geodezyjnej aparaturą elektroniczną

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego (Ustawa z dnia 17.05.1989 roku Prawo Geodezyjne Kartograficzne Art.27 ust.2 pkt.2 Dz.U. Nr 20, oraz Ustawa z dnia 7.07.1994- Prawo Budowlane Art. 43 p.1 Dz.U. Nr 89/94)

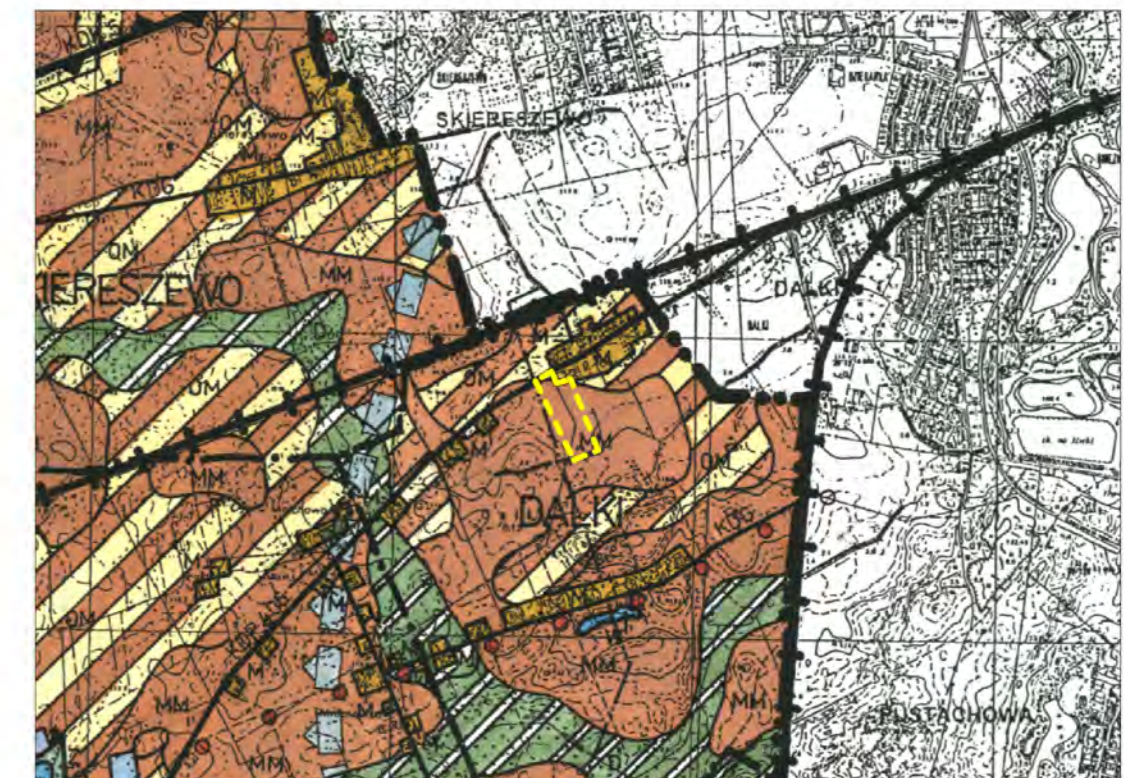


## OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- linie energetyczne 15kV i 4kV z pasami technologicznymi
- orientacyjny podział działki

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno

Skala 1:25000



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

**KOCZOROWSKI**  
 KANCELARIA URBANISTYCZNA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/264/2017

Rady Gminy Gniezno

z dnia 27 września 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI DAŁKI – DZIAŁKA NR 32/2.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 31 marca 2017 roku do dnia 21 kwietnia 2017 roku. W dniu 21 kwietnia 2017 roku odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016, poz. 778 ze zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 maja 2017 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze 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 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.



## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr X/91/2007 Rady Gminy Gniezno z dnia 22 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dalki – działka nr 32/2.

Teren przedmiotowego planu znajduje się w południowo-zachodniej części gminy Gniezno, w obrębie wsi Dalki, działka nr 32/2, o powierzchni około 3.12 ha.

Przedmiotowa działka położona jest przy drodze powiatowej Czarniejewo - Gniezno. Po stronie północnej tej drogi - istniejąca zabudowa mieszkaniowa, z usługami, po stronie wschodniej przylega zabudowa siedliskowa. Przedmiotowa działka niezabudowana, użytkowana rolniczo. Z południa na północ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. W bliskim otoczeniu inwestycji obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu nowy projekt planu pozwoli na uzupełnienie, w sposób zrównoważony, tkanki funkcjonalnej przedmiotowego terenu. Natomiast obowiązujące studium określa przeznaczenie tego obszaru jako tereny oznaczone symbolem MM – tereny osadnicze oraz OM – tereny osadnicze na glebach pod ochroną. Przedmiotowy plan miejscowy ma umożliwić zabudowę przedmiotowego terenu w uporządkowany sposób oraz zapobiec chaotycznej zabudowie realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, ma na celu m.in. uporządkowanie i jednoznaczne wskazanie obszarów pod zabudowę mieszkaniową oraz pod teren zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz teren dróg wewnętrznych) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno” zatwierdzonego Uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28 lutego 2000 roku.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren ten stanowi: użytki rolne zabudowane, grunty orne klasy IIIa, grunty orne klasy IVa, łąki klasy III oraz łąki klasy IV, brak jest gruntów leśnych. Spośród wymienionych gruntów jedynie grunty orne klasy IIIa i łąki klasy III wymagają uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne o powierzchni 1,081 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: dostosowanie nowej zabudowy do wykształconej kompozycji przestrzennej w tej części wsi m.in. w zakresie sytuacji, skali i bryły, nawiązaniem formami do lokalnej tradycji architektonicznej; uwzględnienie w zagospodarowaniu położenia tych terenów w sąsiedztwie drogi powiatowej; wykorzystanie istniejącego

zainwestowania z zakresu infrastruktury technicznej zrealizowanej na podstawie aktualnego prawa lokalnego; wprowadzenie w nowych układach urbanistycznych zieleni urządzonej — wysokiej i niskiej, pełniącej także funkcję zieleni izolacyjnej.

Plan miejscowy nie wyznacza terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru, (na terenie objętym opracowaniem zakłada się realizację dróg wewnętrznych oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej) w tym także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie najbardziej optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 31 marca 2017 r. do dnia 21 kwietnia 2017 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 21 kwietnia 2017 r., dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Gniezno, Al. Reymonta 9-11, 62-200 Gniezno lub mailowo na sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 5 maja 2017 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 21 marca 2017 r. terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Gniezno stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosownie pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. W odprowadzaniu ścieków plan ustala odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków; zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium determinuje proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania i stworzenie zwartego kompleksu zabudowy mieszkaniowej. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Zaproponowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni

wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

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.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną pozytywnie na budżet gminy, nie przewiduje się wykupów jak i konieczności obciążenia budżetu w zakresie infrastruktury technicznej. Przewiduje się za to przychód do budżetu gminy, związany ze wzrostem podatków od nieruchomości, z opłatami (planistyczną i adiacencką) oraz opłatą cywilnoprawną.

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