

**UCHWAŁA NR XLVIII/323/2018  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczej we wsi Pyszczyń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczej we wsi Pyszczyń, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Gniezno nr XXXV/320/2009 z dnia 31 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2010 r. Nr 3, poz. 48), zwanego dalej „*planem*”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. 1. W planie wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 8 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 500m<sup>2</sup>;”

2. Pozostałe ustalenia planu wraz z załącznikami, w tym część graficzna planu – rysunek planu, nie ulegają zmianie.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Łykowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/323/2018

Rady Gminy Gniezno

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWO-RZEMIEŚLNICZEJ WE WSI PYSZCZYN.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 23 lutego 2018 r. do dnia 16 marca 2018 r. W dniu 16 marca 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 marca 2018 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 2 do Uchwały Nr XLVIII/323/2018

Rady Gminy Gniezno

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWO-RZEMIEŚLNICZEJ WE WSI PYSZCZYN, 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 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

Z uwagi na brak zmian w przeznaczeniu terenów objętych zmianą planu w stosunku do planu dotychczas obowiązującego stwierdza się brak wpływu ustaleń zmiany planu na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz na finanse gminy.

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXXIII/220/2017 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczej we wsi Pyszczyń.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowo-rzemieślniczej we wsi Pyszczyń – działka nr 27/2, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Gniezno Nr XXXV/320/2009 z dnia 31 lipca 2010 r.

Obszar opracowania projektu planu znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, we wsi Pyszczyń. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w odległości ok. 700 m na zachód od drogi krajowej nr 5 – ul. Gdańska. Od północy obszar ten sąsiaduje z linią kolejową relacji Nakło nad Notecią – Gniezno, która to stanowi jednocześnie granicę administracyjną pomiędzy gminą wiejską a miastem. Granica powyższych jednostek przebiega również na południu przedmiotowego terenu. W miejscu tym zlokalizowane są także nieczynne już tory kolejowe PKP, po których odbywa się jedynie okazjonalny ruch składów towarowych. Zasięg przedmiotowej zmiany planu obejmuje działki o nr ewid.: 27/3-27/8, 27/11–27/20, 27/23-27/52, 177 oraz 179 położone w obrębie geodezyjnym Pyszczyń. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 6 ha. Przedmiotowy obszar jest częściowo zabudowany, a resztę stanowią tereny uprawiane rolniczo. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy trzeciej - RIIIa, RIIIb, grunty orne klasy czwartej - RIVa, grunty orne klasy piątej - RV oraz nieużytki i tereny zabudowane. Ze względu na to, że przedmiotowy plan miejscowy stanowi zmianę planu i nie zmienia przeznaczenia dotychczasowych terenów to nie jest wymagane przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu występują tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej. Na południowy wschód od obszaru opracowania, w odległości ok. 1 km zlokalizowany jest wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – Galeria Gniezno. W najbliższym otoczeniu przedmiotowego terenu nie występują obszary prawnie chronione.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zadaniem miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, sposób ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Przedmiotowy projekt planu opracowywany jest w związku z podjętą przez radę gminy uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Zmiana planu ma na celu określenie na nowo maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu w zakresie tekstowym i graficznym muszą być powiązane z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, który to dokument określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego jej poszczególnych części. Miejscowy plan zostaje uchwalony po wcześniejszym stwierdzeniu jego zgodności ze studium przez Radę Gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, zatwierdzonym uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28 lutego 2000 roku z późniejszymi zmianami, obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach osadniczych MM oraz na terenach osadniczych na glebach pod ochroną OM.

W projekcie planu bez zmian pozostawia się przeznaczenie terenu określone w obowiązującym planie. Zapisy miejscowego planu w kontekście ustaleń Studium wykazują zgodność i wzajemne powiązanie.

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 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej zawartej w § 8 ust. 1 pkt 4 obowiązującego planu miejscowego. Zapis ten otrzymuje brzmienie: “maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni

działki, jednak nie więcej niż 500m<sup>2</sup>”. Taki zapis stanowi nawiązanie do zapisu obowiązującego obecnie dla wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Ponadto zapis ten umożliwi realizację na dużych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym – o większej, niż w dotychczas obowiązującym planie, powierzchni zabudowy.

Pozostałe zapisy dotychczas obowiązującego planu nie ulegają zmianom. Z uwagi na charakter i zakres wprowadzanych zmian, o których mowa powyżej – zmiana planu pozostaje bez związku i bez wpływu na: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, wymagania potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy trzeciej - RIIIa, RIIIb, grunty orne klasy czwartej - RIVa, grunty orne klasy piątej - RV oraz nieużytki i tereny zabudowane. Ze względu na to, że przedmiotowy plan miejscowy stanowi zmianę planu i nie zmienia przeznaczenia dotychczasowych terenów to nie jest wymagane przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 23 lutego 2018 r. do dnia 16 marca 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 16 marca 2018 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 sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 30 marca 2018 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 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 28 sierpnia 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.

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.

Zakres ustaleń planu nie wprowadza zmian w zakresie przeznaczenia terenów stąd nie ma wpływu na stan zagospodarowania terenu, nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. 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.

Z uwagi na brak zmian w przeznaczeniu terenów objętych zmianą planu w stosunku do planu obowiązującego prognozuje się brak wpływu ustaleń zmiany na finanse publiczne, w tym budżet gminy,

zarówno w części przychodów jak i wydatków.

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