

**UCHWAŁA NR XLIX/331/2018**  
**RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 28 maja 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych w Jankowie Dolnym.**

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w Jankowie Dolnym, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28.02.2000 r. z późn. zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 4,19 ha określono na rysunku planu.

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

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynek mieszkalno-usługowy** – należy przez to rozumieć budynek z maksymalnie jednym lokalem mieszkalnym i częścią usługową przekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach **MW** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 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 uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 (trzeciorzędowy) – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN/U** i **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub bliźniaczego i jednego budynku usługowego lub możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalno-usługowego lub jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w tym: usług gastronomi, hotelowych, medycznych, biurowych, handlowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 13) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 14) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, lub dachy płaskie;
- 15) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 10,0 m w przypadku dachów stromych i 8 m w przypadku dachów płaskich;
- 16) wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 12,0 m w przypadku dachów stromych i 10 m w przypadku dachów płaskich;
- 17) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 18) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: nie więcej niż 6,0 m;

- 19) dopuszcza się niwelację terenu do poziomu dróg sąsiednich;
- 20) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych ustala się nakaz stosowania materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 21) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych ustala się nakaz stosowania dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 22) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 23) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na terenie działki, w ilości minimum:
  - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.
- 24) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla zabudowy wolnostojącej 750 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 350 m<sup>2</sup>, minimalna powierzchnia działek nie dotyczy terenów pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.

2. Dla terenu **MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2 liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy każdego budynku nie może być większa niż 600m<sup>2</sup>;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25% powierzchni działki;
- 8) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 60°;
- 9) wysokość zabudowy: w przypadku dachów stromych nie więcej niż 13,0 m, w przypadku dachów płaskich nie więcej niż 11m;
- 10) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 11) dopuszcza się niwelację terenu do poziomu dróg sąsiednich;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>, minimalna powierzchnia działek nie dotyczy terenów pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenach **1MN/U**, **2MN/U** – 21,0 m,
    - b) na terenie **MW** – 24,0 m,
    - c) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki na terenie **2MN/U** do minimalnie 6,0 m dla skrajnej działki sytuowanej we wschodniej części terenu **2MN/U**;
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach **1MN/U**, **2MN/U** – 750 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach **MW** – 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) na obszarze wskazanym na rysunku planu, określanym jako: „teren obowiązkowej zieleni biologiczno czynnej – wyłączony z zabudowy”, obejmującym część terenu oznaczonego symbolem **2MN/U** oraz część terenu oznaczonego symbolem **MW** wyznacza się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej – wyłączonej z zabudowy, przy czym tę powierzchnię biologicznie czynną wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla terenów;
- 2) na terenie, o którym mowa w ustępie 1, wprowadza się zakaz zabudowy i utwardzenia terenu, nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się realizację stawów i oczek wodnych oraz dopuszcza się wyznaczenie nieutwardzonych ścieżek pieszo-spacerowych;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych będących poza granicami obszaru objętego planem, w tym z ulicy Roosevelta, z ulicy Gdańskiej i z ulicy Helskiej oraz z działki o numerze ewidencyjnym 489;
  - c) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów **MN/U**, **MW** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) realizację zbiorników retencyjnych dopuszcza się w ramach wymaganej powierzchni biologicznie czynnej;
  - c) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalacji do 40 kW dotyczących wykorzystania energii wiatrowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

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

**§ 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.

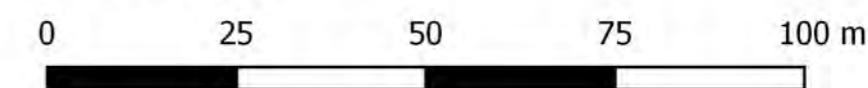
Przewodniczący Rady Gminy

**Piotr Łykowski**



## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i mieszkańczo-usługowych w Jankowie Dolnym

Skala 1:1000



### OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- △△△ nieprzekraczalna linia zabudowy
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KD-D teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- teren obowiązkowej zieleni biologiczno czynnej - wyłączony z zabudowy

### Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno



SKALA 1: 5000

- granica obszaru objętego planem
- wody
- MM tereny osadnicze
- tereny dolesień, korytarze ekologiczne





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/331/2018

Rady Gminy Gniezno

z dnia 28 maja 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW MIESZKANIOWYCH I MIESZKANIOWO-USŁUGOWYCH W JANKOWIE DOLNYM**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30 marca 2018 r. do dnia 20 kwietnia 2018 r. W dniu 20 kwietnia 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 4 maja 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.

**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 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:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. 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.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

4. 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.

5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

6. 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 XXVI/186/2016 Rady Gminy Gniezno z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w Jankowie Dolnym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych dz. nr ewid. 116/6 i 116/7, zatwierdzonego Uchwałą Nr 283/XXXIII/02 Rady Gminy Gniezno z dnia 10 września 2002 r.

Obszar opracowania projektu planu położony jest w centralnej części gminy Gniezno, w obrębie geodezyjnym Jankowo Dolne, po południowej stronie drogi gminnej (ul. Roosevelta). Przedmiotowy teren od strony wschodniej graniczy z miastem Gniezno. Obejmuje działki o nr ewid. 116/7, 491, 501, 511/1, 511/2, 512/1, o łącznej powierzchni ok. 4,2 ha. Przedmiotowy teren jest niezabudowany i stanowi grunty orne oraz częściowo tereny wód powierzchniowych. We wschodniej części terenu występuje niewielki zbiornik wodny z otaczającą roślinnością krzewiastą. W północnej części obszaru opracowania, w ciągu gminnej drogi publicznej przebiega sieć wodociągowa. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne - RIVb, RV oraz nieużytki - N. Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w obrębie pagórków czołowomorenowych, na wysokości od 118,9 m (w części północnej) do 125,0 m n.p.m. (w części południowej). Generalny spadek terenu występuje w kierunku południowym. Przedmiotowe grunty nie należą do terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi lub osuwiskami.

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 planu. Zmiana planu ma na celu m.in. dostosowanie parametrów obowiązującej linii zabudowy do obowiązujących przepisów, a także zmianę przeznaczenia dz. nr geod. 116/7 z terenów aktywizacji gospodarczej pod tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Opracowanie przedmiotowej zmiany planu pozwoli na określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju.

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 terenie oznaczonym symbolem MM – tereny osadnicze, na terenie oznaczonym symbolem D – tereny dolesień, korytarze ekologiczne oraz na terenie oznaczonym symbolem W - wody.

Zgodnie z zapisami Studium jako tereny osadnicze wydzielono tereny, na których dopuszcza się wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej, zabudowę usługową, zabudowę przemysłową i rzemieślniczą, niektóre urządzenia komunalne, urządzenia komunikacyjne, zieleń i parki towarzyszące zabudowie.

Dla wzrostu zalesienia gminy celowe jest zwiększenie powierzchni lasów i zadrzewień, wykorzystując przede wszystkim przepuszczalne gleby (wytworzone na piaskach) na terenach wschodnich gminy, wprowadzając zieleń w strefach przy dolinnych (różnej kategorii), zboczach, krawędziach dolin rzek - Wełny, Wrześnicy, Strugi Gnieźnieńskiej, Strugi Dębowieckiej oraz innych dolin.

W projekcie planu wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ponadto plan doprecyzowuje zakres terenu wyłączonego z zabudowy z obowiązkową zieleń biologicznie czynną, gdzie wprowadza się zakaz zabudowy i utwardzenia terenu, nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się realizację stawów i oczek wodnych oraz

dopuszcza się wyznaczenie nieutwardzonych ścieżek pieszo-spacerowych;

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. 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 budynku, który nie będzie dominował nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, który będzie odpowiadał 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 stanowi grunty orne - RIVb i RV oraz nieużytki - N. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), grunty te nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków. Na obszarze brak jest zabytków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków jak i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

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. Obsługę przedmiotowego terenu zapewniają drogi gminne, z którymi graniczy działka. W planie uwzględniono konieczność przeznaczenie niewielkiego skrawka terenu pod drogę klasy dojazdowej (tzw. trójkąt widoczności w rejonie włączenia działki nr ewid. 486 do drogi gminnej (ul. Roosevelta) w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem i terenów przyległych. Plan miejscowy ma również na uwadze potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. *W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntu 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 (uzgodnienia planu m.in. z Szefem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziałem Straży Granicznej, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komendą Wojewódzką Policji, oraz opiniowany z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej).* 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 30 marca 2018 r. do dnia 20 kwietnia 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 20 kwietnia 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 4 maja 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 21 marca 2018 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 stosowne 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 odprowadzania ścieków komunalnych zapisy planu określają ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej. 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. 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.

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 nie wpływają na wydatki z budżetu gminy (nie przewiduje się nowych zobowiązań gminy dla przedmiotowego terenu – jedyny teren przewidziany pod drogę publiczną jest już przewidziany pod tą drogę w obowiązującym planie miejscowym, a ponadto nie przewiduje się konieczności realizacji drogi publicznej wzdłuż granicy z miastem Gniezno).

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