

**UCHWAŁA NR LVI/385/2018  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 16 listopada 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Osiniec  
dz. nr 125/28**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Osiniec dz. nr 125/28, 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 9,4494 ha określono na rysunku planu.

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

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1MN/ZK, 2MN/ZK, 3MN/ZK, 4MN/ZK**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**;
- 6) teren drogi wewnętrznej – ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDWx**.

§ 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**, **MN/ZK** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenie **RM** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w obrębie występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 6. Nie ustala 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 powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN** oraz **13MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zablokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;
- 9) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 14) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów **1MN/ZK**, **2MN/ZK**, **3MN/ZK** oraz **4MN/ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zieleń krajobrazowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% powierzchni działki musi podlegać zadrzewieniu;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych, nie więcej niż 6,0 m;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu **RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się agroturystykę;
- 3) zakaz lokalizacji budynków blaszanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 11) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych;

13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dla funkcji agroturystyki 1,5 miejsca na jeden pokój do wynajęcia;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2500 m<sup>2</sup>.

§ 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) minimalną szerokość frontu działki:

- a) na terenach **MN**, na terenach **MN/ZK** – 20 m,
- b) na terenie **RM** – 30 m,

2) minimalną powierzchnię nowo dzielonej działki:

- a) na terenach **MN** – 800 m<sup>2</sup>;
- a) na terenach **MN/ZK** – 1500 m<sup>2</sup>;
- b) na terenach **RM** – 2500 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: na terenach **MN**, na terenach **MN/ZK** i na terenie **RM** – 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) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania dla linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 15 m od osi linii w obie strony.

§ 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**, szerokość poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,
- b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW** o szerokościach 10 m z poszerzeniami w rejonie trójkątów widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) teren drogi wewnętrznej – ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDWx** o szerokości 5m z poszerzeniami w rejonie trójkątów widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** oraz dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW** i **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW** jak również drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- e) 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 docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: a z terenów **MN**, **MZ/ZK** i **RM** 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 a z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy 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, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) 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**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Osiniec dz. nr 125/28

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI/385/2018 Rady Gminy Gniezno z dnia 16 listopada 2018 r.

Graska	Numer	125/28
Skala mapy		1:1000
Skala składowa	Prostokątnych	2000/18
współrzędnych	Wysokotkowych	Kończak
Sekcja mapy		5 178 17 55.2 6 178 18.01 1 01.3
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		
Informacja o skutkach badań gruntowych, mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, sformułowanych w granicach		
		Nie badano
Data opracowania mapy		2018-02-15
<b>USŁUGI GEODEZYJNE</b>		
Marek Kapuściński		TOMASZ NĄMYSZEK
62-600 Gniezno, ul. Żurawia 3/6		62-600 Gniezno, ul. Mickiewicza 31
tel. 512 495 055		tel. 512 495 055
NIP 7811029112, REG. 1420882914		NIP 7811029112, REG. 1420882914
Ciepła		Trójmiejska
Nr upraw. 12019		Nr upraw. 12019
Kwalifikacja i numer uprawnień, jeżeli jest		
Nie wykonuje się badania w terenie innych niż wskazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były objęte badaniami inwentaryzacyjnymi lub o których brak jest informacji w istniejących branżowych		

SKALA: 1:1000

0 25 50 75 100 m

## Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/ZK tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej
- RM tereny zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KD-D tereny drogi publicznej klasy dojazdowej- projektowane poszerzenie drogi publicznej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDWx tereny drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego
- projektowana linia elektroenergetyczna wraz ze strefą pasa technologicznego
- proponowany podział na działki

Cały obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno  
Skala: 1:5000



## Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- M tereny zabudowy mieszkaniowej
- MM tereny osadnicze
- tereny doleśnia, korzyści ekologiczne

**KOCZOROWSKI**  
KANCELARIA URBANISTYCZNA

Pobieżność nie, że niniejszy dokument został opracowany w wyroku prync. geodezyjnych i kartograficznych, których naczelny zarząd spraw technicznych wspólny dla ewidencji i kartograficznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA GNIEZIŃSKI  
P.3003.2018.100

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/\_\_\_/2018

Rady Gminy Gniezno

z dnia 16 listopada 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  
POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI OSINIEC DZ. NR 125/28.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 września 2018 r. do 19 października 2018 r. W dniu 19 października 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 listopada 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 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 XVIII/131/2016 Rady Gminy Gniezno z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Osiniec dz. nr 125/28.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-wschodniej części. Przedmiotowe działki położone są w obszarze skupionej zabudowy wsi Osiniec. Teren objęty opracowaniem, dotyczy w większości terenu użytkowanego rolniczo. Wyjątek stanowi obszar zajmowany pod zabudowę zagrodową zlokalizowaną w północnej części działki nr 125/28. 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 na tereny o charakterze osadniczym oraz tereny dolesień, korytarze ekologiczne, na których dopuszcza się lokalizowanie zabudowy letniskowej i mieszkaniowej. Przedmiotowy plan miejscowy ma zapobiec chaotycznej zabudowie realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, ma na celu m.in. uporządkowanie i jednoznaczne wskazanie obszarów pod zabudowę mieszkaniową oraz terenów zabudowy zagrodowej i dróg wewnętrznych i publicznych.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej, teren usług sportu i rekreacji oraz teren dróg) 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.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze o sprzyjających warunkach krajobrazowych charakteryzującym się dużym potencjałem dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto cisza i spokój sprzyja wypoczynkowi jak i rekreacji, która jest dopuszczona projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 2018 r., poz. 1945).

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 grunty rolne zabudowane Br-RVI, B-RV, a także nieużytki – N, grunty orne klasy piątej RV i szóstej RVI, pastwiska trwałe klasy czwartej PsIV i klasy piątej PsV, brak jest gruntów leśnych. Grunty te nie 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.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: dominującą obecnie rolniczą funkcję terenu, która stanowi potencjalnie zagrożenie dla stanu czystości wód,

z uwagi na stosowanie nawożenia i chemicznej ochrony pól.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, jednak na terenie inwestycji nie występują wymienione elementy podlegające ochronie.

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 poszerzenie drogi powiatowej – droga publiczna klasy lokalnej, realizację drogi publicznej klasy dojazdowej, a także realizację dróg wewnętrznych i wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego) 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 28 września 2018 r. do 19 października 2018 r., W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 19 października 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, pok. 17 w godzinach od 7.15 do 15.00 lub mailowo: sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 2 listopada 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, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 14 września 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 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 zakresie sieci kanalizacyjnej planuje się do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do 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 zwartej kompleksu zabudowy mieszkaniowej. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory rekreacyjne 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 przestrzenno – funkcjonalnej, 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 wpływają na wydatki z budżetu gminy, w związku z wykupem i budową infrastruktury technicznej drogi publicznej. Mimo to, przewiduje się również przychód do budżetu gminy ze względu na sprzedaż działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, będących własnością gminy. Dodatkowo, zakłada się wzrost podatku od nieruchomości związany z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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