

Projekt

z dnia 17 maja 2017 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XXXV/___/2017
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 24 maja 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 186 położonej
w miejscowości Mnichowo**

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 dla działki nr 186 położonej w miejscowości Mnichowo, 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 2,12 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, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – poszerzenie pasa drogowego, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**;

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad 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 dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 (trzeciorzędowy) – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 (czwartorzędowy) - Wielkopolska Dolina Kopalna.

§ 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 oraz 3MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 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) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 15) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- a) minimalną szerokość frontu działki na terenie **1MN** – 17 m, przy czym szerokość ta nie może ograniczyć lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
- b) minimalną szerokość frontu działki na terenie **2MN** – 14 m, przy czym szerokość ta nie może ograniczyć lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
- c) minimalną szerokość frontu działki na terenie **3MN** – 17 m, przy czym szerokość ta nie może ograniczyć lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
- d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na terenach **1MN**, **2MN** oraz **3MN** – 800 m²;
- e) kąt położenia granic działek na terenach **1MN**, **2MN** oraz **3MN** 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) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania, do czasu skablowania linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,5 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, oznaczony symbolem **KD-D**, pod poszerzenie przyległej drogi gminnej, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) obsługę komunikacyjną terenu **1MN**, **2MN** oraz **3MN** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD-D**, z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**;
 - d) 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 zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 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** 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% 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.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH 1:1000		
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej		GK.U.6640.1332.2016
Nazwa miejscowości		MNICHOWO
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	300303_2
	nazwa	Gniezno
Obwód ewidencyjny	identyfikator	0014
	Nazwa	MNICHOWO
	Arkusz	3
Sekcja mapy : 6.179.17.06.1		1:1000
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych	2000
	układu wysokości	Kronstadt
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		
Informacja o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji *)		Nie badano
Data opracowania mapy		17,05,2016 r.
USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE Radosław Faldziński 62-200 Gniezno ul. Jałowcowa 13 tel. 603-913-023		
nazwa/imię i nazwisko wykonawcy imię i nazwisko geodety uprawnionego *) Należy podać skrótowy opis służebności gruntowej wraz ze sposobem jej oznaczenia na mapie, a w przypadku kiedy nie wykonano ustalenia obciążeń służebnościami – zamieścić stosowną informację. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.		

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 186 położonej w miejscowości Mnichowo



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno skala 1:5000



- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej - poszerzenie pasa drogowego
 - KDW teren drogi wewnętrznej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- orientacyjny podział na działki
 - linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

- granica terenu objętego planem
- MM tereny osadnicze
- M tereny zabudowy mieszkaniowej

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA GNIEŹNIEŃSKI
P. 3003 z dn. 16.04.2016

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu – operatu technicznego)
2016-06-15

(Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu)

Z up. Starosty Gnieźnieńskiego
Damian Kuziak
Damian Kuziak
 Geodeta

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/___/2017

Rady Gminy Gniezno

z dnia 24 maja 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
DZIAŁKI NR 186 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI MNICHOWO**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 24 marca 2017 roku do dnia 14 kwietnia 2017 roku. W dniu 14 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 28 kwietnia 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.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 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 VII/40/2015 Rady Gminy Gniezno z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 186 położonej w miejscowości Mnichowo.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-zachodniej części. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze zabudowy wsi Mnichowo. Teren objęty opracowaniem, dotyczy niezagospodarowanego terenu użytkowanego rolniczo. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane, przeznaczone na cele rolnicze. Od strony zachodniej, z obszarem objętym projektem planu, graniczy droga powiatowa nr 2152P, natomiast od strony wschodniej, przedmiotowy teren sąsiaduje z drogą gminną. 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. 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.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej oraz teren dróg) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno” zatwierdzonego Uchwałą Nr 119/XI/200 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.

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).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 16 stycznia 2017 r. 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 orne klasy szóstej RVI oraz pastwiska trwałe klasy piątej PsV. 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 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 realizację dróg wewnętrznych) w tym także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Uwzględniono również konieczność poszerzenia drogi gminnej klasy lokalnej w celu usprawnienia obsługi terenów przyległych. 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 24 marca 2017 r. do dnia 14 kwietnia 2017 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 14 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 adres sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 28 kwietnia 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), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 13 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 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. Docelowo planowane jest odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej. 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 struktury 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 umożliwi 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 na terenie przewidzianym pod poszerzenie drogi publicznej. Mimo to, przewiduje się również przychód do budżetu gminy, zakładając 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.