

Projekt

z dnia 20 września 2017 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XXXIX/\_\_\_/2017  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 49/1, 49/2, 49/3 i 50  
w miejscowości Wola Skorzęcka**

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 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 49/1, 49/2, 49/3 i 50 położonych w miejscowości Wola Skorzęcka, 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 6,1652 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, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **zwartej zieleni** - należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wielopiętrowej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **MN/ZK**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;

- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-L**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a także nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością zachowania istniejących kątów nachylenia połaci dachowych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 zachowania na terenach **MN/ZK** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji przedszkola lub żłobka nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego Wola Skorzęcka stan. nr 13, obszar AZP 50-35/165 zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej Wola Skorzęcka stan. nr 13, obszar AZP 50-35/165, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

§ 8. 1. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** oraz **6MN** 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 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 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub 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) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;

- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 14) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 16) dopuszczenie zachowania obiektu kultu religijnego – krzyża przydrożnego na terenie **1MN**, w tym w ramach tej samej lokalizacji, zamiennie sytuowanie innego rodzaju obiektu kultu religijnego typu: kapliczka, krzyż przydrożny, figura;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu **MN/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 zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub 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) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4, liczonej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 70% powierzchni działki, przy czym minimum 20% działki należy obsadzić wielopiętrową roślinnością;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;

- 14) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 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 1500 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno – usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 4) 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>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub 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 garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług podstawowych, takich jak: usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu, sportu, turystyki i rekreacji, usługi gastronomii, usługi oświaty typu: żłobek lub przedszkole;
- 8) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszczenie lokalizacji parkingów; dojść, dojazdów;
- 11) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw, boisk sportowych o nawierzchni trawiastej oraz innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 14) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni terenu;
- 15) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni terenu;
- 16) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 17) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 18) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 20) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
  - a) 2 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych,
  - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
  - c) 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych obiektów,

22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) minimalna szerokość frontu działki:

- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – 20,0 m,
- b) na terenie **MN/ZK** – 20,0 m,
- c) na terenie **MN/U** – 22 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – 800 m<sup>2</sup>,
- b) na terenie **MN/ZK** – 1500 m<sup>2</sup>,
- c) na terenie **MN/U** – 1500 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych 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 nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej klasy lokalnej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-L**,
- b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** i **5KDW**,
- c) obsługę komunikacyjną terenu **1MN** z drogi publicznej klasy lokalnej **KD-L** oraz z drogi wewnętrznej **1KDW**, jak również z dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- d) obsługę komunikacyjną terenu **2MN** z dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 4KDW**,
- e) obsługę komunikacyjną terenów **3MN, 6MN** z dróg wewnętrznych **4KDW, 5KDW**,
- f) obsługę komunikacyjną terenu **4MN** z dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW**, jak również z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- g) obsługę komunikacyjną terenu **5MN** z dróg wewnętrznych **2KDW, 3KDW, 4KDW**, jak również z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- h) obsługę komunikacyjną terenu **MN/ZK** z dróg wewnętrznych **4KDW** jak również z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- i) obsługę komunikacyjną terenu **MN/U** z dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW**, jak również z drogi znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- j) 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** 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) z terenu **MN/ZK** 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,
  - c) z terenu **MN/U** 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,
  - d) 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) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 13) 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.

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 49/1, 49/2, 49/3 i 50 położonych w miejscowości Wola Skorzęcka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/.../2017  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 27 września 2017 r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

**OZNACZENIA:**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- nieprzeznaczalne linie zabudowy
- 3MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 3MN/2Z teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z terenów krajobrazowej)
- 3MN/1U teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej - projektowane poszerzenie drogi publicznej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- strefa ochrony konserwatorskiej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- proponowane podziały działek

MAPA DLA CELÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	GKU.6640.1175.2016
Nazwa miejscowości	WOLA SKORZECKA
Jednostka ewidencyjna	300301 2 GNIEZNO-GMINA
Identyfikator	0032
Obszar ewidencyjny	WOLA SKORZECKA
Identyfikator	0032
nazwa arkusza	I
czajka	50
powierzchnia	4,5461 ha
KW	PO1.G00013999.5
Skala mapy / Sekcja	1:1000 / 6.190.18.23.3, 6179.18.03.1
Nazwa składu	prostokątny
współrzędnych	układu wysokości
Krenosfidi	
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	— — — — —
Informacja o skutecznosciach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji *)	nie badano
Data opracowania mapy	15.04.2016 r.
<b>USŁUGI GEODEZYJNE I PROJEKTOWE</b> mgr inż. Artur Radziemski GEODZIA UPRAWNIENY Tomasz Polowczyński NIP 889-180-48-07, REGON 301274470 NIP 22272, ul. Chłopska 18/19 tel. 608 774 118 NIP 889-180-48-07, REGON 301274470	

Podpisuje się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera ten techniczny wykaz do ewidencji materiałów planimetrycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA GNIEZNEŃSKI

P. 3005. 2016. 1197

2016-05-31

Z up. Starosty Gnieźnieńskiego  
Damian Kuzbajak  
Kozłowski

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ) (1)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno  
skala 1:10000



- granica obszaru objętego planem
- 3MN tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny osadnicze
- 3MN/2Z tereny dróg wewnętrznych

Nie wyklucza się istnienia w terenie istniejących, nie wykazanych na niniejszym mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji

Granice działek ewidencyjnych oraz kontury budynków pozycyjkano z bazy danych ewidencji granic i budynków



**KOCZOROWSKI**  
KANCELARIA URBANISTYCZNA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/\_\_\_/2017

Rady Gminy Gniezno

z dnia 27 września 2017 r.

**RROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK  
NR 49/1, 49/2, 49/3 I 50 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WOLA SKORZĘCKA**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 2 czerwca 2017 r. do dnia 23 czerwca 2017 r. W dniu 23 czerwca 2017 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) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 lipca 2017 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Gniezno nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gniezno.

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

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą nr VII/41/2015 Rady Gminy Gniezno z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 49 położonej w miejscowości Wola Skorzęcka oraz w związku z uchwałą nr VII/42/2015 Rady Gminy Gniezno z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 50 położonej w miejscowości Wola Skorzęcka.

Powierzchnia planu wynosi ok. 6,16 ha i zawiera działki własności prywatnej. Teren objęty opracowaniem, dotyczy obszaru usytuowanego u zbiegu drogi powiatowej nr 2214P i drogi gminnej. Na terenie działki 49/3 w rozwidleniu ww. dróg znajduje się niewielka zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny i dwa budynki gospodarcze), pozostała część terenu objętego przedmiotowym projektem planu jest użytkowana rolniczo. W granicach opracowania znajdują się dwie niewielkie działki, które wydzielone zostały na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W ramach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.). Najbliżej zlokalizowanym terenem objętym ochroną jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026, znajdujący się w odległości od ok. 1,4 km na północny wschód od analizowanego terenu oraz Powidzko-Bienieszewski Obszar Chronionego Krajobrazu znajdujący się w odległości od ok. 2,1 km na wschód od analizowanego terenu.

W bliskim otoczeniu terenu objętego opracowaniem 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 zabudowy mieszkaniowej, a także na tereny osadnicze 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.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, teren zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz tereny pod komunikację drogową) 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. 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).

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 rolne zabudowane Br-RV, orne klasy piątej RV i szóstej RVI, brak jest gruntów leśnych. Grunty położone w granicach opracowania 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. Na obszarze objętym planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne Wola Skorzęcka stan. nr 13, obszar AZP 50-35/165, objęte ochroną konserwatorską. Podczas realizacji inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych należy uwzględnić nakaz prowadzenia badań archeologicznych na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru, (na terenie objętym opracowaniem zakłada się realizację dróg wewnętrznych oraz poszerzenie przyległej drogi powiatowej) 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 2 czerwca 2017 r. do dnia 23 czerwca 2017 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 23 czerwca 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 sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 7 lipca 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 2017 r., poz. 1073), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 23 maja 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 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 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 nie wpływają na wydatki z budżetu gminy, przewiduje się 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.