

Projekt

z dnia 13 kwietnia 2018 r. Zatwierdzony przez

.....

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

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne – część działek nr 118, 119, 126 oraz działka 243 w zakresie działek nr od 243/1 do 243/13.

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

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne – część działek nr 118, 119, 126 oraz działka 243 w zakresie działek nr od 243/1 do 243/13, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza ona 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 3,4558 ha określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **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) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **MN/ZK**;

- 3) tereny usług, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 4) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **ZK**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-L**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 oraz z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie takich jakie zostały wskazane dla terenu **1U** i **2U**;
- 2) nakaz zachowania na terenach **MN** i **MN/ZK** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach **U**: dla obiektów usług zdrowia i opieki społecznej –dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) nakaz obsadzenia terenów **U**, od strony terenów **MN**, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 5) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
- 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 9,0 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych, nie więcej niż 6,0 m;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 12) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².

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) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,4 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- 9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 9,0 m;
- 11) wysokość budynków gospodarczo-garażowych, nie więcej niż 6,0 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 13) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 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 m².

3. Dla terenów **1U** i **2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług handlu, rzemiosła, bankowości, administracji, biurowych, gastronomii;
- 3) na terenie **2U** dopuszczenie lokalizacji myjni samochodowej oraz stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15° lub dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 12) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;

13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

- a) 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
- b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc usługowych w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
- c) 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej innych obiektów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

4. Dla terenu **ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, ogrodzeń i nasadzeń wysokich;
- 3) dopuszczenie łąk i pastwisk;
- 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnienie pasa terenu dla konserwacji brzegów cieku wodnego rzeki Wełny.

§ 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:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
- b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 800 m² na terenach **1MN, 2MN, 3MN**;
- c) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1500 m² na terenie **MN/ZK**;
- d) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1000 m² na terenach **1U** i **2U**;
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasów wolnych od ogrodzeń, zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji koryta rzeki Wełny, o szerokości 4,0 m od granicy działki ewidencyjnej nr 248, obręb Szczytniki Duchowne, znajdującej się poza granicami planu.

§ 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, oznaczony symbolem **KD-L**, jako poszerzenie istniejącej drogi;
 - b) tereny drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej **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;
- 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**, **MN/ZK** i **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,
 - b) 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) 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.

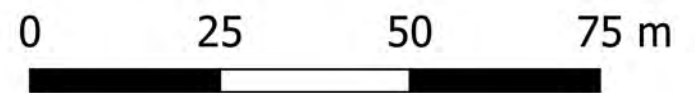
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowe - część działek nr 118, 119, 126 oraz działka nr 243 w zakresie 243/1 do 243/13.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/___/2018
Rady Gminy Gniezno
z dnia 23 kwietnia 2018 r.



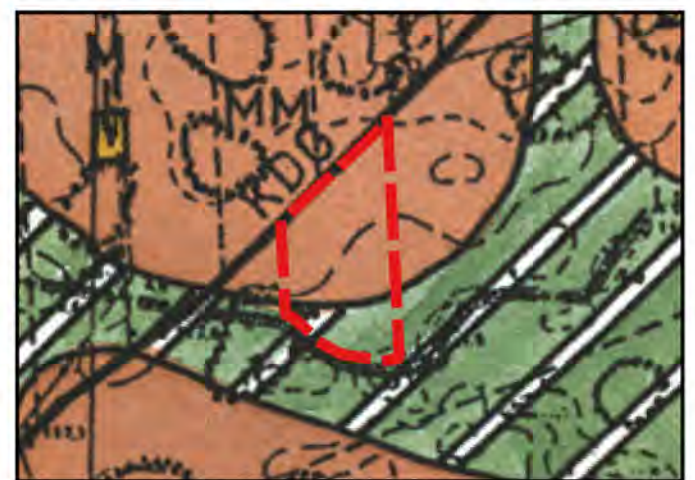
SKALA 1: 1000



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/ZK teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej
- U tereny usług
- KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej projektowane poszerzenie drogi publicznej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- ZK teren zieleni krajobrazowej
- zieleni izolacyjna
- Oznaczenia informacyjne:**
- proponowany podział działek

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno



SKALA 1: 10 000

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



KOCZOROWSKI

KANCELARIA URBANISTYCZNA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/___/2018

Rady Gminy Gniezno

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI SZCZYTNIKI DUCHOWNE – CZĘŚĆ DZIAŁEK NR 118, 119, 126 ORAZ DZIAŁKA 243 W ZAKRESIE DZIAŁEK NR OD 243/1 DO 243/13.

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 23 lutego 2018 r. do dnia 16 marca 2018 r. W dniu 16 marca 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 marca 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 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXII/155/2016 Rady Gminy Gniezno z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne – część działek nr 118, 119, 126 oraz działka 243 w zakresie działek nr od 243/1 do 243/13.

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 zabudowy wsi Szczytniki Duchowne. Teren objęty opracowaniem, dotyczy niezagospodarowanego terenu użytkowanego rolniczo. Od wschodniej i północnej strony terenu objętego opracowaniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu nowy projekt planu będzie stanowił ciągłość funkcjonalno-przestrzenną. 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 i letniskową oraz pod rekreację.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, tereny usług, teren zieleni krajobrazowej oraz teren pod poszerzenie drogi publicznej, a także teren drogi wewnętrznej) 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.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.

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

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i poszanowaniem zieleni krajobrazowej, 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 orne klasy czwartej b (RIVb), brak jest gruntów leśnych. Grunty znajdujące się w granicach planu 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: 1) obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, 2) przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków arosanitarnych, 3) degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, 4) niezadowalająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.

Na przedmiotowym terenie nie występują problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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 terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

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 publicznej oraz realizację drogi wewnętrznej) 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 23 lutego 2018 r. do dnia 16 marca 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 16 marca 2018 r., dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Gniezno, al. Reymonta 9-11, 62-200 Gniezno lub sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 30 marca 2018 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 28 sierpnia 2017 r. terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Gniezno stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosownie pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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 w nieznacznym stopniu wpłyną na wydatki z budżetu gminy (konieczność poszerzenia drogi publicznej), jednakże w związku z uchwaleniem planu przewiduje się przychód do budżetu gminy ze względu na zakładany wzrost podatku od nieruchomości związany z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleni krajobrazowej.

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