

Projekt

z dnia 8 listopada 2018 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR LVI/\_\_\_/2018  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 16 listopada 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 18/1 w obrębie  
Braciszewo, gmina Gniezno**

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

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid.: 18/1 w obrębie Braciszewo, gmina Gniezno, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28.02.2000 r. z późn. zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 4,5236 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 budynków;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1MN/ZK, 2MN/ZK, 3MN/ZK**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U, 2P/U**;

- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej: oznaczony symbolem **KD-D**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem szyldów z uwzględnieniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej S5 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach **MN/U, MN/ZK, RM** szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni, na jednej działce, nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>; dopuszczenie lokalizacji na terenach **P/U** szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni, na jednej działce, nieprzekraczającej 6 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i z uwzględnieniem zapisu pkt. 2;
- 2) nakaz zachowania na terenach **MN/ZK** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 6) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 zbiornik trzeciorzędowy – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

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

- 1) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego Braciszewo stan. Nr 15, obszar AZP 50-33/177 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 Braciszewo stan. Nr 15, obszar AZP 50-33/177, 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. 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/U** i **2MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkaniowo-usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 11) dachy płaskie lub strome, w przypadku stromych dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 13) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna;
  - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na terenie działki, w ilości minimum:
  - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu,
  - b) 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenów **1MN/ZK**, **2MN/ZK**, **3MN/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 wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,25 liczona 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 minimalnie 50% powierzchni działki musi podlegać zadrzewieniu;
- 10) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 16) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;

- b) nie więcej niż 10,0 m;
- 17) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna;
  - b) 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 m<sup>2</sup>.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się agroturystykę;
- 3) zakaz lokalizacji budynków blaszanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,05 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 11) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych;
- 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dla funkcji agroturystyki 1,5 miejsca na jeden pokój do wynajęcia;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 3000 m<sup>2</sup>;
- 17) w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi nakaz, ze względu na usytuowanie w zasięgu strefy uciążliwości akustycznej od dróg, stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości akustyczne, m. in. przegród o podwyższonej izolacyjności.

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

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, budynki usługowe oraz budynki usługowe z częścią magazynową lub wystawienniczą;
- 2) dopuszczenie, jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt. 1, wydzielania części biurowej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 10) wysokość budynków maksymalnie 12,0 m;
- 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 12) dachy dowolne, przy dachach pochyłych nachylenie połaci dachowych do 30°;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
  - a) minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla budynków handlowych lub usługowo-handlowych;
- 18) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenie **1P/U** – 1000 m<sup>2</sup>, a na terenie **2P/U** – 2500 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) na terenach **1MN/U**, **2MN/U** – 20,0 m,
    - b) na terenach **1MN/ZK**, **2MN/ZK**, **3MN/ZK** – 20,0 m,
    - c) na terenie **RM** – 30,0 m,
    - d) na terenach **1P/U**, **2P/U** – 30,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) na terenach **1MN/U**, **2MN/U** – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenach **1MN/ZK**, **2MN/ZK**, **3MN/ZK** – 1500 m<sup>2</sup>,
    - c) na terenie **RM** – 3000 m<sup>2</sup>,
    - d) na terenie **1P/U** – 1000 m<sup>2</sup>,
    - e) na terenie **2P/U** – 2500 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:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej: oznaczony symbolem **KD-D**;
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
  - c) drogi wewnętrzne **1KDW, 2KDW, 3KDW** o szerokości 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań o trójkąty widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) obsługę komunikacyjną terenów: **1MN/ZK, 2MN/ZK, 3MN/ZK** z drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-D**, jak również z dróg wewnętrznych **1KDW, 3KDW**,
  - e) obsługę komunikacyjną terenów: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/ZK 1P/U, 2P/U** z dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW**,
  - f) obsługę komunikacyjną terenu: **RM** z drogi publicznej klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-D**,
  - g) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie poszerzenia i
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów **MN/U, MN/ZK, RM, P/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;
- 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;



- 10) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalacji do 40 kW dotyczących wykorzystania energii wiatrowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapis określony w § 4 pkt 2-4 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

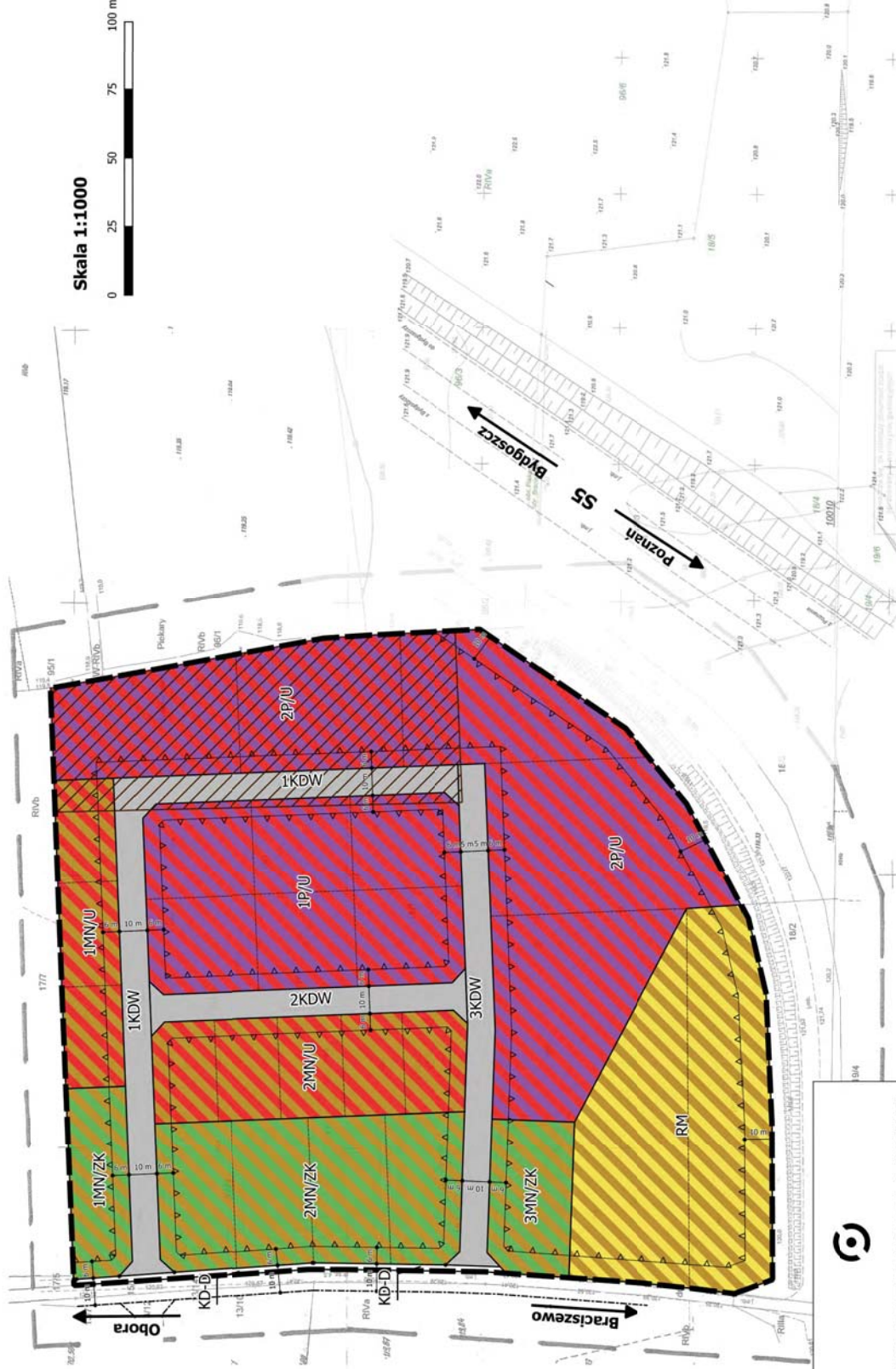
**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości \_\_\_\_% dla terenów objętych planem.

**§ 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 działki o nr ewid.: 18/1 w obrębie Braciszewo, gmina Gniezno

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



## OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej - projektowane
- poszerzenie drogi publicznej
- tereny dróg wewnętrznych
- strefa ochrony konserwatorskiej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- proponowany układ komunikacyjny poza granicami opracowania planu
- proponowany podział działek

Caly obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 (trzciorzędowy) – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno

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



SKALA 1: 10 000

- granica obszaru objętego planem
- tereny osadnicze
- tereny osadnicze na glebach pod ochroną
- tereny doleśień, korytarze ekologiczne
- przewidywana trasa obejścia Gniezna w ciągu drogi ekspresowej nr 5



**KOCZOROWSKI**  
KANCELARIA URBANISTYCZNA

ul. Świdwińskiego 10, 62-800 Gniezno, tel. 61 422 11 11



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

Rady Gminy Gniezno

z dnia 16 listopada 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK  
O NR EWID.: 18/1 W OBRĘBIE BRACISZEWO, GMINA GNIEZNO.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 września 2018 r. do 19 października 2018 r. W dniu 19 października 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 listopada 2018 r.

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

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXV/174/2016 Rady Gminy Gniezno z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid.: 18/1 i 18/5 w obrębie Braciszewo, gmina Gniezno.

Teren opracowania, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu pierwotnie składał się z dwóch działek ewidencyjnych rozdzielonych drogą ekspresową S5. Teren działki nr 18/1 znajduje się na zachód od drogi ekspresowej S5, teren działki 18/5 znajduje się na wschód od drogi ekspresowej S5.

W toku uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego dla działek o nr ewid.: 18/1 i 18/5 w obrębie Braciszewo, gmina Gniezno, Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad dwukrotnie nie uzgodnił przedmiotowego projektu planu. W ostatniej odmowie uzgodnienia projektu planu, GDDKiA, wskazał na to, iż obsługa komunikacyjna działki nr 18/5 z drogi serwisowej administrowanej przez GDDKiA, włączonej do drogi wojewódzkiej (na terenie, której projekt planu przewidywał przeznaczenie pod zabudowę przemysłowo-usługową) jest możliwa jedynie pod warunkiem wykonania przez Gminę Gniezno przebudowy tej drogi w zakresie wykonania nawierzchni dla konstrukcji ruchu KR2 oraz pod warunkiem podpisania stosownej umowy zawartej pomiędzy Gminą Gniezno a GDDKiA. W związku z powyższym, ze względu na to, że Gmina Gniezno w obecnej perspektywie finansowej nie zamierza przejść i odpowiednio przebudować przedmiotowego odcinka drogi serwisowej, to odstąpiono od sporządzania planu miejscowego dla działki nr 18/5 pozostawiając w granicach opracowania jedynie działkę nr 18/1.

Obszar objęty opracowaniem projektu planu położony jest w zachodniej części gminy Gniezno, w obrębie geodezyjnym Braciszewo, w sąsiedztwie drogi ekspresowej S5. Powierzchnia terenu opracowania wynosi ok. 5,5 ha. Przedmiotowy teren jest niezabudowany i jest obecnie użytkowany rolniczo. Przez obszar opracowania nie przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne - RIIIa, RIVa oraz nieużytki - N. Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią tereny rolnicze, droga ekspresowa S5 oraz od strony zachodniej - droga gminna.

Na zachód od terenu opracowania znajduje się teren (w skład którego wchodzi działki nr 13/1 – 13/15 i część działki nr 14/3) objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 13 oraz części działki o nr ewid. 14/2, obręb Braciszewo, gmina Gniezno (Uchwała Rady Gminy Gniezno Nr XLIX/339/2013 z dnia 18.12.2013 r.). Teren ten przeznaczony jest w powyższym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową i zieleni krajobrazowej wraz układem komunikacyjnym..

Projekt przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego nawiązuje w części do przeznaczenia terenu znajdującego się na zachód od obszaru opracowania, w części przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a w pobliżu drogi ekspresowej S5 (w rejonie silnego oddziaływania hałasu związanego z układem komunikacyjnym o znaczeniu ponadlokalnym oraz w pobliżu terenów już przeznaczonych pod zabudowę przemysłową) określa przeznaczenie terenu jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Ponadto przedmiotowy projekt na terenie gdzie znajduje się grunt rolny klasy IIIa ustala przeznaczenie pod zabudowę zagrodową, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Takie przeznaczenie obszaru opracowania umożliwia na uzupełnienie, w sposób zrównoważony, tkanki funkcjonalnej przedmiotowego terenu. Natomiast obowiązujące studium określa, iż większość obszaru opracowania (część działki nr 18/1) stanowią tereny osadnicze. Poza tym zachodnia część działki nr 18/1 w studium oznaczona jest jako tereny dolesień, korytarze ekologiczne (na których dopuszcza się lokalizowanie zabudowy letniskowej i mieszkaniowej). Przedmiotowy plan miejscowy umożliwi realizację zabudowy w sposób uporządkowany, z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i innych.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej) 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 2018 r., poz. 1945).

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

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

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

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które nie będą dominować nad pozostałymi. Ustalenia planu umożliwią rozwój zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, a także rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej. Na terenie objętym planem znajduje się również teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów 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 uwzględni 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 mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne - RIIIa, RIVa oraz nieużytki - N. Jednakże grunty orne klasy IIIa nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ teren gdzie znajdują się takie grunty przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (teren oznaczony symbolem RM).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków arosanitarnych, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, niezadowolająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP, lokalizacja terenu w zasięgu występowania najkorzystniejszych struktur wodonośnych – GZWP nr 143 - Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, ochrona klimatu akustycznego w otoczeniu drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 197, konieczność ochrony istniejącego stanowiska archeologicznego.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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 określa sprawną obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę gminną (dla terenu znajdującego się na zachód od drogi ekspresowej) oraz wskazuje na możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez drogę wewnętrzną włączoną do drogi wojewódzkiej nr 197 w rejonie skrzyżowania z drogą ekspresową. Położenie terenu w pobliżu drogi wojewódzkiej umożliwia sprawną komunikację terenu objętego opracowaniem.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie najbardziej optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronie internetowej w dniach od 28 września 2018 r. do 19 października 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, 19 października 2018 r., dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie planu rozwiązaniach. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Gniezno, Al. Reymonta 9-11, 62-200 Gniezno, pok. 17 w godzinach od 7.15 do 15.00 lub mailowo: sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 2 listopada 2018 r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 14 września 2018 r. terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Gniezno stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można

było 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. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Plan wskazuje ponadto na nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. Wpływ na takie rozwiązanie ma przede wszystkim sąsiedztwo przedmiotowego terenu z drogą ekspresową oraz oznaczenie terenu w Studium. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium umożliwi proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację na części terenu obszaru zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą, a na terenach położonych w większej odległości od drogi ekspresowej na przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleni krajobrazową, a na terenie gdzie znajdują się grunty rolne klasy IIIa – na zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych. Opracowany projekt planu w sposób racjonalny i jak najbardziej właściwy wykorzystuje walory terenu. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym położony jest przedmiotowy teren umożliwia sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy, układ ten umożliwia także łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Gniezno nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy, ani podania numeru takiej uchwały.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpływają na wydatki z budżetu gminy, w związku z wykupem i budową infrastruktury technicznej drogi publicznej – teren pod poszerzenie drogi publicznej.

Przewiduje się, jednak że wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem, w tym przede wszystkim ze względu na możliwość realizacji zabudowy związanej z aktywizacją gospodarczą (która generuje znacznie większe podatki od gruntów i budynków aniżeli dotychczasowe użytkowanie gruntu jako gruntu rolnego).

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