

**UCHWAŁA NR XLVII/384/2022**  
**RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 31 marca 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie na obszarze obejmującym działki we wsi Goślinowo i Pyszczyń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022, poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie na obszarze obejmującym działki we wsi Goślinowo i Pyszczyń, 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 późni. 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 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;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem, działki nr ewid. 78/2, 78/1, 104/7, 104/6, 104/5, 104/3, 104/1 położone w obrębie ewidencyjnym Goślinowo oraz część działki o nr ewid. 114/1 położoną w obrębie ewidencyjnym Pyszczyń, o łącznej powierzchni około 8,9 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**– należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy**– należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce budowlanej.
- 5) **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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U, 2P/U**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami **1KD-G, 2KD-G**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie zielenią terenów wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz zachowania na terenie **RM** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 7) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 (trzeciorzędowy) – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i ochrona zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz obsadzenia terenu **2P/U** od terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu, pasem zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 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 **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 w tym stacje paliw;
- 2) dopuszczenie jako uzupełnienie dla zabudowy określonej w pkt. 1, wydzielenia części biurowej;
- 3) dopuszcza się funkcję handlową do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo – garażowych, namiotów;
- 5) 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;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 9) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,25; przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,0;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki;
- 12) wysokość budynków maksymalnie 13,0m;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 14) dachy skośne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 45°, dopuszcza się także zastosowanie dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 12°;

- 15) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - b) 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych i magazynowych;
- 17) w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych nakaz zapewnienia, na działce budowlanej, miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
- 18) wszelkie uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice działek, na których ta działalność jest prowadzona;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy.

2. 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) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 8) dachy skośne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 15° – 45°, dopuszcza się także zastosowanie dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 12°;
- 9) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego;
- 10) dopuszczenie kondygnacji podziemnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 13) wszelkie uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice działek, na których ta działalność jest prowadzona.

**§ 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: na terenach **1P/U**, **2P/U** – 30,0m,
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenach **1P/U**, **2P/U** 2000m<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) dopuszczenie przebudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 4) 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) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **1KD-G**, **2KD-G**, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**, o szerokości 11,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KDW**, o szerokości 10,0 m, z poszerzeniem o szerokości 28,0 m w rejonie skrzyżowania – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **2KDW**, o szerokości 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) obsługę komunikacyjną terenu: **1P/U** z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KD-D**, włączonej do układu dróg miasta Gniezno, znajdujących się poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) obsługę komunikacyjną terenu: **2P/U** z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu: **RM** z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2KDW**;
- 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 i przemysłowych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów **1P/U**, **2P/U**, **RM** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - 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) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem pkt 10 i pkt 11;

- 9) nakaz zastosowania do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii, z zastosowaniem ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 10 i pkt 11;
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

**§ 13.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

**§ 15.** Traci moc uchwała z dnia 22.08.2007 r. Nr X/109/2007 Rady Gminy Gniezno w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie na obszarze obejmującym działki o numerach ewidencyjnych 78 i 104 we wsi Goślinowo oraz część działki nr 114 we wsi Pyszczyń (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 30.10.2007 r. Nr 154, poz. 3381), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

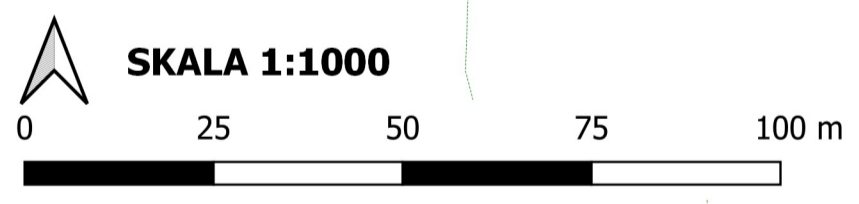
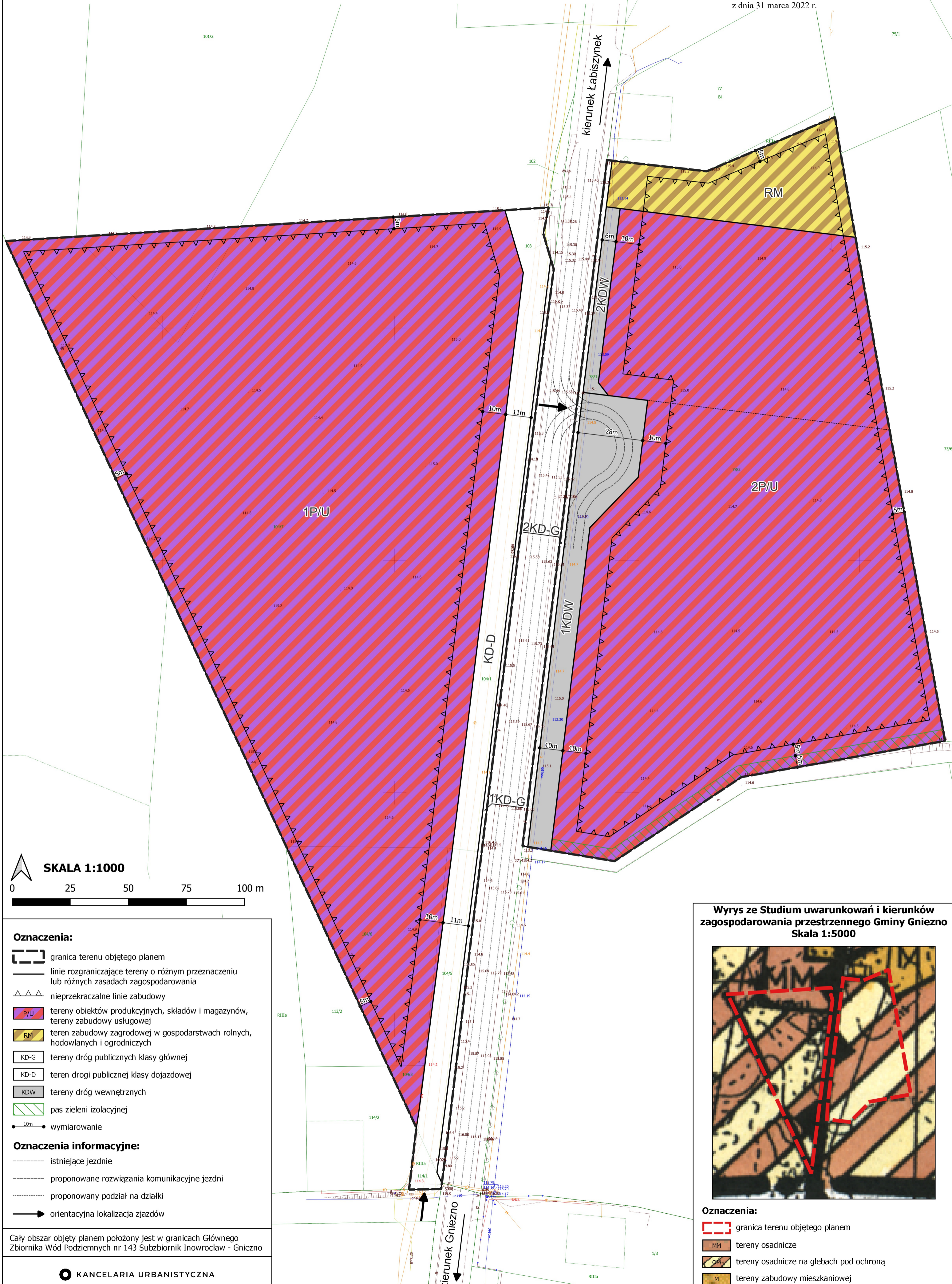
**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mariusz Nawrocki**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
 POD DZIAŁKI RZEMIEŚLNICZE, PRODUKCYJNE, HURTOWNIE, NA OBSZARZE  
 OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI WE WSI GOŚLINOWO I PYSZCZYN**

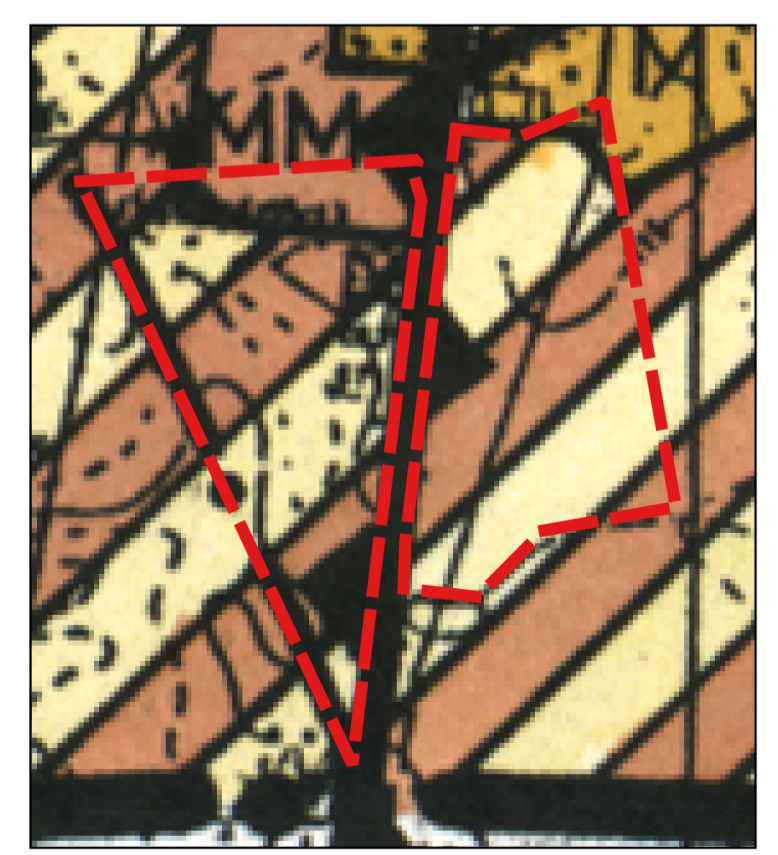
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII/384/2022  
 Rady Gminy Gniezno  
 z dnia 31 marca 2022 r.



- Oznaczenia:**
- granica terenu objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej
  - RM teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - KD-G tereny dróg publicznych klasy głównej
  - KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej
  - KDW tereny dróg wewnętrznych
  - pas zieleni izolacyjnej
  - 10m wymiarowanie
- Oznaczenia informacyjne:**
- istniejące jezdnie
  - proponowane rozwiązania komunikacyjne jezdni
  - proponowany podział na działki
  - orientacyjna lokalizacja zjazdów

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno

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



- Oznaczenia:**
- granica terenu objętego planem
  - M-1 tereny osadnicze
  - M-2 tereny osadnicze na glebach pod ochroną
  - M tereny zabudowy mieszkaniowej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/384/2022

Rady Gminy Gniezno

z dnia 31 marca 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW POD DZIAŁKI RZEMIEŚLNICZE, PRODUKCYJNE, HURTOWNIE NA OBSZARZE  
OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI WE WSI GOŚLINOWO I PYSZCZYN.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 11 stycznia 2022 r. do 1 lutego 2022 r. W dniu 1 lutego 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lutego 2022 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 klasy dojazdowej 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.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/384/2022  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 31 marca 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXX/215/2020 Rady Gminy Gniezno z dnia 5 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie na obszarze obejmującym działki we wsi Goślinowo i Pyszczyń.

Teren objęty opracowaniem obejmuje działki o nr ewid. 78/1, 78/2, 104/1, 104/3, 104/5, 104/6, 104/7 położone w obrębie ewidencyjnym Goślinowo oraz część działki o nr ewid. 114/1 położoną w obrębie ewidencyjnym Pyszczyń.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie na obszarze obejmującym działki o numerach ewidencyjnych 78 i 104 we wsi Goślinowo oraz część działki nr 114/1 we wsi Pyszczyń, zatwierdzony Uchwałą Nr X/109/2007 Rady Gminy Gniezno z dnia 22 sierpnia 2007 r.

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany jest w związku z podjętymi przez radę gminy uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Sporządzenie zmiany planu przyczyni się do zrównoważonego rozwoju gminy Gniezno. Celem opracowania jest rozwój terenów pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie w tym rejonie gminy, a także ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną przedmiotowego obszaru na działkach o nr ewid. 78/1, 78/2, 104/1, 104/3, 104/5, 104/6, 104/7 położone w obrębie ewidencyjnym Goślinowo oraz część działki o nr ewid. 114/1 położoną w obrębie ewidencyjnym Pyszczyń.

Obszar opracowania projektu planu położony jest w granicach obrębu geodezyjnego Goślinowo i obejmuje działki o nr ewid. 78/1, 78/2, 104/1, 104/3, 104/5, 104/6, 104/7 oraz obejmuje część działki o nr ewid. 114/1 w obrębie geodezyjnym Pyszczyń. Teren objęty opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje łącznie obszar o powierzchni około 8,9 ha. Obszar ten nie jest zabudowany.

Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy III i IV – RIIIa i RIVa. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano od ministra właściwego do spraw rozwoju wsi podczas procedowania obowiązującego planu.

Mając powyższe na uwadze nie ma zatem konieczności uzyskania ponownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa na cele nierolnicze.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią grunty orne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej. Pomiędzy terenami objętymi opracowaniem przebiega dawna droga krajowa nr 5 (obecnie droga wojewódzka). Działka nr 114/1 położona jest bezpośrednio przy granicy z miastem Gniezno. Teren z racji usytuowania przy drodze wylotowej z Gniezna w kierunku Bydgoszczy i drogi ekspresowej S5 jest predysponowany pod zabudowę usługową i produkcyjną.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny pod działki rzemieślnicze, produkcyjne, hurtownie) 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 ze zmianami (zgodnie, z którym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolami OM – tereny osadnicze na glebach pod ochroną, MM – tereny osadnicze oraz na pograniczu terenu M – tereny zabudowy mieszkaniowej).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

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 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).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: zanieczyszczenie powietrza spowodowane emisją zanieczyszczeń z układów grzewczych budynków oraz pojazdów samochodowych, emisję hałasu o charakterze okresowym i lokalnym zasięgu, zwłaszcza w okresie budowy, zwiększenie udziału powierzchni uszczelnionych i tym samym ograniczenie infiltracji wód opadowych, zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP, lokalizacja terenu w zasięgu występowania najkorzystniejszych struktur wodonośnych – GZWP nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania brak jest stanowisk archeologicznych, w związku z powyższym projekt planu nie ustala 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. Zaproponowany projekt planu miejscowego nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu. Dostępność komunikacyjna terenu pozostaje bez zmian. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywanym miejscowym planem umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzennej – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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 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 11 stycznia 2022 r. do 1 lutego 2022 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 1 lutego 2022 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 7.00 do 15.00 lub mailowo: sekretariat@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 15 lutego 2022 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 4 stycznia 2022 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 projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Nakazuje się również odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na terenie. Nie dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz możliwości poboru wody pitnej z indywidualnych ujęć, dzięki czemu wyeliminowane zostanie prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód podziemnych oraz

uszczuplenia ich zasobów. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej 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 dotychczasowe przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym oraz ustalenia obowiązującego Studium. Proponowane w projekcie planu rozwiązania pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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, że w 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 (i z racji możliwości pojęcia działań inwestycyjnych na podstawie nowego opracowania).

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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