UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia .....

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne, zwaną dalej „planem" po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, zatwierdzonego uchwałą Nr LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r. ze zm.
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 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 2;
   3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
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 określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie wiaty oraz zewnętrznej ściany budynku;
4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U**;
2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:
   a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
   c) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym, białym lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia, drewna;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) tablic informacyjnych,
   b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m^2 na jednej działce na terenach **MNW-U**,
   c) obiektów małej architektury,
   d) dojść i dojazdów,
   e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
3) zakazuje się lokalizacji:
   a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
   b) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:
   a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakazuje się:
   a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
   b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** i **2MNW-U**:
   1) ustala się:
      a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego,
      b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zabudowie wolnostojącej,
      c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m^2,
      d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m^2,
      e) maksymalną intensywność zabudowy – 1,05,
      f) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,75,
      g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
      h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
      i) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
         – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
         – maksymalnie 10,0 m,
      j) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
         – 1 kondygnacja nadziemna,
         – maksymalnie 6,0 m,
      k) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
      l) geometrię dachów:
         – budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
         – budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
      m) lokalizację w granicach działki miejsc do parkowania samochodów w liczbie minimum:
         – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
         – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
      n) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m^2, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

o) obsługę komunikacyjną terenów:
   – 1MNW-U z drogi dojazdowej KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
   – 2MNW-U z drogi dojazdowej KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się lokalizację:
   a) na działce maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego,
   b) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
   c) wiat,
   d) kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym i usługowym,
   e) na działce usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
   2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
   2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

§ 9

W zakresie 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
   1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
   2) minimalną powierzchnię działki – 800 m^2;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
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 w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie

w zagospodarowaniu terenów przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:
   a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   e) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
   f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   h) zaopatrzenie w energię gazową z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się:
   a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
   c) lokalizację stacji transformatorowych;
3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 4, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 4 pkt 3 lit. a), 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 30% 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.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEZNO
Z DNIA .....

Wójt Gminy Gniezno przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne, na podstawie uchwały Nr XII/91/2025 Rady Gminy Gniezno z dnia 20 lutego 2025 r.

Łączna powierzchnia działek objętych planem wynosi 1,9854 ha.

Na przedmiotowych terenach obowiązywały ustalenia uchwały Nr XLI/416/2009 Rady Gminy Gniezno z dnia 9 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 115 z dnia 15 czerwca 2010 r., poz. 2128).

Do zmiany obowiązującego miejscowego planu przystąpiono w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych obszaru.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach których funkcją dopuszczalną są: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny zabudowy usługowej.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U i 2MNW-U), teren drogi dojazdowej (KDD) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR i 2KR). W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Niniejsza uchwała została opracowana zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak występowania na przedmiotowym terenie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach MNW-U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności – funkcje terenu wyznaczono uwzględniając istniejące uwarunkowania własnościowe, a ponadto wpłyną na zwiększenie możliwości inwestycyjnych i tym samym podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszarów objętych planem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Gminy Gniezno - na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w Urzędzie Gminy Gniezno - na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej dnia 17 czerwca 2025 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy

administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Gniezno w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 4 czerwca 2024 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Gmina Gniezno nie dysponuje aktualną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym brak jest możliwości analizy jej wyników.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływy do budżetu gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu, mogą być związane z poborem podatku od nieruchomości gruntowych, podatku od powierzchni użytkowej budynków, opłaty cywilnoprawnej i opłaty adiacenckiej w sytuacji, kiedy powstanie obowiązek takiej zapłaty.

Koszty obciążające budżet gminy mogą wystąpić w przypadku realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.