

Projekt

z dnia 18 maja 2018 r. Zatwierdzony przez

.....

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

z dnia 28 maja 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Lubochnia dz. nr 6, 8 i 9 oraz terenu położonego w miejscowości Wola Skorzęcka dz. nr 20.

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Lubochnia dz. nr 6, 8 i 9 oraz terenu położonego w miejscowości Wola Skorzęcka dz. nr 20, 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 27,89 ha określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać elewacja frontowa budynku (minimum 60 % jej długości), z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, pochylni i rampy, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) **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, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) **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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczone symbolami **1MNs, 2MNs, 3MNs, 4MNs, 5MNs**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U i 2MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie szeregowej, oznaczony symbolem **MNs/U**;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji oraz usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/Uo**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) teren parkingu w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP/ZP**;
- 9) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1ZK i 2ZK**;
- 10) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**;
- 13) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami **1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx, 5KDx**;
- 14) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1IT, 2IT i 3IT**.

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

§ 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;
- 2) nakaz zachowania na terenach **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach **MNs** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenie **MNs/U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenach **U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla obiektów usług zdrowia i opieki społecznej – dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania na terenie **US/Uo** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania na terenie **US** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków Lubochnia stan. nr 17, 20, 21, obszar AZP 50-35/178, 181, 182 oraz Wola Skorzęcka stan. nr 19, 20, obszar AZP 50-35/171, 172 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na rysunku planu wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

- 3) wyznaczone strefy obejmują stanowiska archeologiczne wymienione w §6 pkt 1);
- 4) na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN oraz 15MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego zablokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 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) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 11) 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 800 m².

2. Dla terenów 1MNs, 2MNs, 3MNs, 4MNs i 5MNs ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o maksymalnie czterech segmentach;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym lub zablokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 11) 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 800 m² do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 240 m²;

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkaniowo-usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 12) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;

- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 14) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na jeden lokal usługowy.
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1200 m².

4. Dla terenu MNs/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o maksymalnie czterech segmentach;
- 3) dopuszczenie lokalizacji segmentów mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 13) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m² do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 240 m²;

5. Dla terenu U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług handlu, rzemiosła, bankowości, administracji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 10) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 11) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) 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;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

6. Dla terenu **US/Uo** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: usługi sportu i rekreacji oraz oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków sportowo – rekreacyjnych, w tym hal sportowych, krytych basenów, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu, zaplecza administracyjnego, budowli sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, placów gier i zabaw oraz innych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług oświaty, tj.: szkoła, przedszkole, żłobek;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz parkingów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 8) dachy dowolne;
- 9) wysokość budynków, nie więcej niż 11,0 m;
- 10) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym powierzchnie użytkowe dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2500 m².

7. Dla terenu **US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: usługi sportu i rekreacji, w tym: boiska sportowe, place gier i zabaw;

- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków sportowo – rekreacyjnych, w tym hal sportowych, krytych basenów, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu, zaplecza administracyjnego, budowli sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, placów gier i zabaw oraz innych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych ze sportem i rekreacją;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz parkingów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 8) wysokość budynków, nie więcej niż 11,0 m;
- 9) dachy dowolne;
- 10) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym oraz z drewna i kamienia;
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym powierzchnie użytkowe dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m².

8. Dla terenu **KP/ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parking w zieleni urządzonej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki;
- 4) nakaz urządzenia nawierzchni miejsc parkingowych z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni trawiastej lub innych nawierzchni przepuszczających wodę;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie dojazdów i dojazdów;

9. Dla terenów **1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
- 2) nakazuje się ochronę lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zakaz zabudowy;

10. Dla terenów **1ZK i 2ZK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni terenu;

11. Dla terenu **WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
- 3) dopuszczenie uzupełnienia zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;

12. Dla terenów **1KDx**, **2KDx**, **3KDx**, **4KDx** i **5KDx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) tereny ciągu pieszo – jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie urządzeń infrastruktury drogowej w szczególności: chodników, oświetlenia lub ścieżek pieszo - rowerowych;
- 4) ustala się zakaz zabudowy;
- 5) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach wolnych od utwardzenia;

13. Dla terenów **1IT**, **2IT** i **3IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej.
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 3,5 m;
- 3) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenach **MN** – 20,0 m,
 - b) na terenach **MNs** – 30,0 m w przypadku powierzchni określonej w pkt 2 lit. b);
 - c) na terenach **MNs** – 6,0 m w przypadku powierzchni określonej w pkt 2 lit. c);
 - d) na terenach **MN/U** – 30,0 m;
 - e) na terenach **MNs/U** – 30,0 m w przypadku powierzchni określonej w pkt 2 lit. e);
 - f) na terenach **MNs/U** – 6,0 m w przypadku powierzchni określonej w pkt 2 lit. f);
 - g) na terenach **U** – 30,0 m;
 - h) na terenach **US/Uo** – 40,0 m;
 - i) na terenach **US** – 40,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) na terenach **MN** – 800m²,
 - b) na terenach **MNs** – 800m² do czasu budowy kanalizacji sanitarnej;
 - c) na terenach **MNs** – 240 m² po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej;
 - d) na terenach **MN/U** – 1200 m²,

- e) na terenach **MNs/U** – 800m² do czasu budowy kanalizacji sanitarnej;
 - f) na terenach **MNs/U** – 240 m² po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej;
 - g) na terenach **U** – 1000 m²;
 - h) na terenach **US/Uo** – 2500 m²;
 - i) na terenach **US** – 2000 m²;
- 3) 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 zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji, o szerokości 1,5 m w obie strony od brzegów rowu położonego w granicach obszaru objętego planem;
- 3) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 4) dopuszczenie skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zaznaczonej na rysunku planu;
- 5) likwidację pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zaznaczonego na rysunku planu, po skablowaniu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW** o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **9KDW i 13KDW** o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
 - c) obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych jak również dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
 - d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych 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: z terenów **MN, MNs, MN/U, MNs/U, U, US/Uo, US**, 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, z terenów **KP/ZP** oraz powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

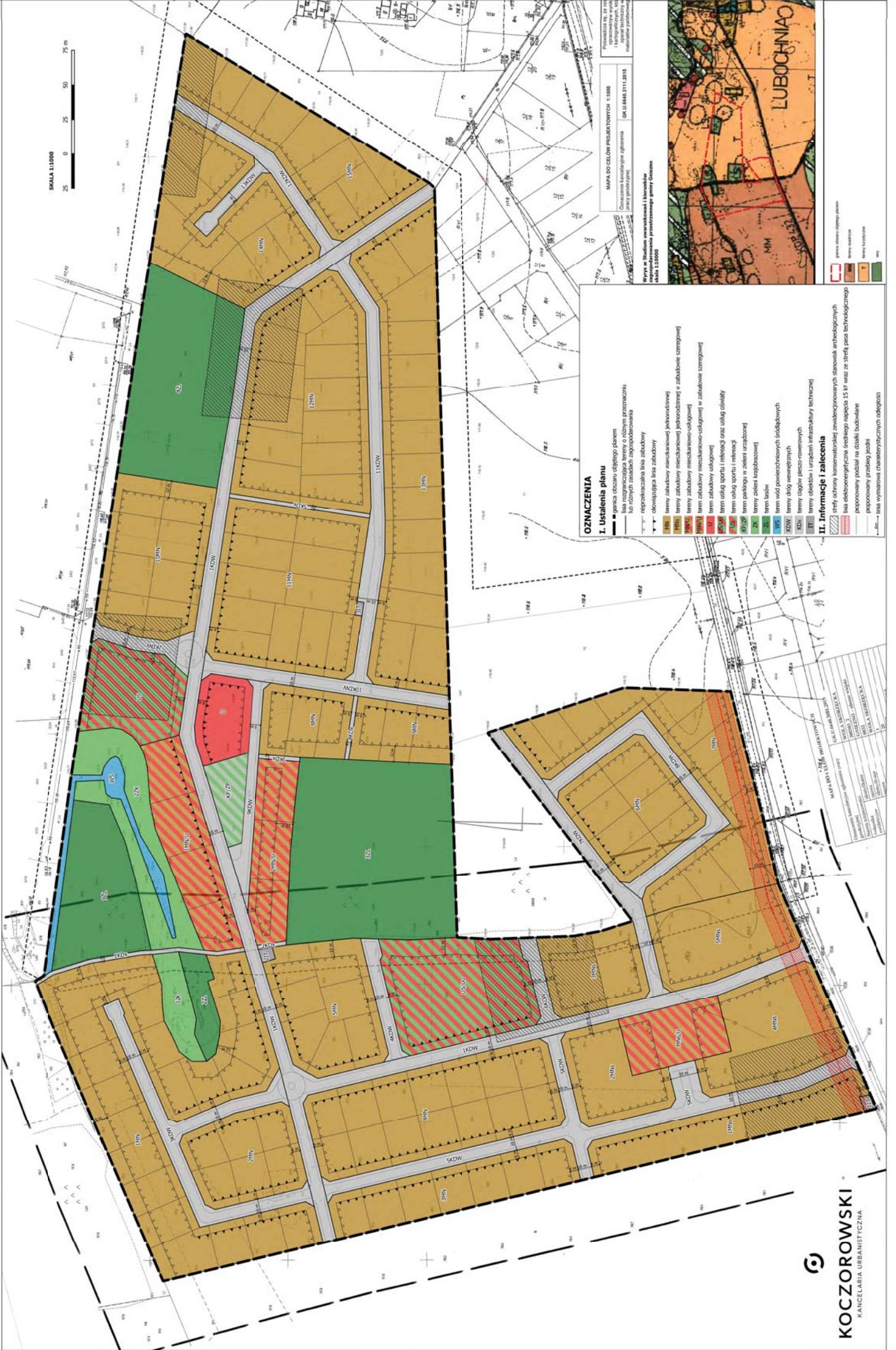
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) 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.



SKALA 1:1000
 0 25 50 75 m

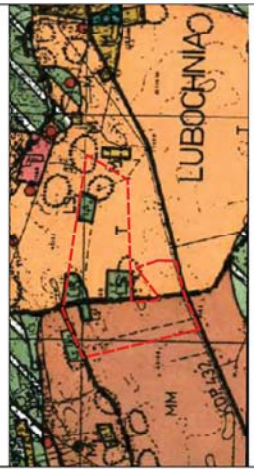
OZNACZENIA

I. Ustalenia planu

- granic obszaru objętego planem
- granic terenów przeznaczonych do zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- reprezentacyjna linia zabudowy
- orientacyjna linia zabudowy
- M1** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M2** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej
- M3** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- M4** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie szeregowej
- M5** tereny zabudowy usługowej
- S1** tereny usług sportu i rekreacji oraz usług oświaty
- S2** tereny usług sportu i rekreacji
- P1** tereny parkingu w zieleńi urządzonej
- Z** tereny zieleni ogólnospazynowej
- L** tereny lasów
- W** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- W1** tereny dróg wewnętrznych
- W2** tereny dróg publicznych
- K** tereny celów publicznych
- IT** tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

II. Informacje i załączniki

- strefy ochrony konserwatorskiej zewidykowanych stanowisk archeologicznych
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- poprzeczny podział na stałej budowlanej
- poprzeczny podział stałej budowlanej
- linie wymiarowa charakterystycznych oddziaływań



Projektant: Kancelaria Urbanistyczna Koczorowski
 ul. Gostynin 15, 05-080 Gostynin
 tel. 22 654 11 2015
 e-mail: biuro@koczorowski.pl
 Mapa do celów projektowych 1:1000
 Oznaczenia kolorystyczne zgodne z planem projektowym
 Skala 1:10000
 Wyrys z dokumentacji urbanistycznej i planu miejscowego

—	granic obszar objęty planem
—	granic terenów
—	tereny o różnych zasadach zagospodarowania
—	tereny funkcjonalne
—	tereny

MAPA DLA CELÓW PROJEKTOWYCH	
05.06.01.01.01	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.02	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.03	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.04	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.05	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.06	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.07	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.08	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.09	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.10	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.11	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.12	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.13	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.14	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.15	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.16	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.17	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.18	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.19	WOLA SKORZĘCKA
05.06.01.01.20	WOLA SKORZĘCKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/___/2018

Rady Gminy Gniezno

z dnia 28 maja 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LUBOCHNIA DZ. NR 6, 8 I 9 ORAZ TERENU POŁOŻONEGO
W MIEJSCOWOŚCI WOLA SKORZĘCKA DZ. NR 20**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30 marca 2018 r. do dnia 20 kwietnia 2018 r. W dniu 20 kwietnia 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 4 maja 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 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 infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr LIV/368/2014 Rady Gminy Gniezno z dnia 12 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Lubochnia dz. nr 6, Uchwałą Nr LIV/390/2014 Rady Gminy Gniezno z dnia 8 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Lubochnia dz. nr 8 i 9 oraz Uchwałą Nr LIV/373/2014 Rady Gminy Gniezno z dnia 12 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Wola Skorzęcka dz. nr 20.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-wschodniej części. Przedmiotowe działki położone są na granicy obrębów geodezyjnych Lubochnia oraz Wola Skorzęcka. Teren objęty opracowaniem, dotyczy niezagospodarowanego terenu użytkowanego rolniczo oraz częściowo pokrytego lasem. W bliskim otoczeniu inwestycji obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu nowy projekt planu pozwoli na uzupełnienie, w sposób zrównoważony, tkanki funkcjonalnej przedmiotowego terenu. Natomiast obowiązujące studium określa przeznaczenie tego obszaru na tereny o charakterze osadniczym oraz tereny turystyczne na glebach rolniczo nieekonomicznych. 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 lotniskową oraz pod rekreację indywidualną.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren zabudowy usługowej, teren usług sportu i rekreacji, teren parkingu w zieleni urządzonej, teren zieleni krajobrazowej, tereny lasów, teren wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg oraz teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno” zatwierdzonego Uchwałą Nr 119/XI/200 Rady Gminy Gniezno z dnia 28 lutego 2000 roku.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze o sprzyjających warunkach krajobrazowych charakteryzującym się dużym potencjałem dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto cisza i spokój sprzyja wypoczynkowi jak i rekreacji, która jest dopuszczona projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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, 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 orne klasy piątej RV i szóstej RVI, pastwiska trwałe klasy piątej PsV, łąki trwałe klasy piątej ŁV, grunty leśne

klasy piątej LsV i klasy szóstej LsVI, rowy W, drogi dr oraz nieużytki N. Grunty te 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. Grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: dominującą obecnie rolniczą funkcję terenu, która stanowi potencjalnie zagrożenie dla stanu czystości wód, z uwagi na stosowanie nawożenia i chemicznej ochrony pól.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie inwestycji występuje pięć stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru, (na terenie objętym opracowaniem zakłada się realizację dróg wewnętrznych) 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 30 marca 2018 r. do dnia 20 kwietnia 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 20 kwietnia 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@urządgmyny.gniezno.pl do dnia 4 maja 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 21 marca 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. 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 umożliwi sprawną komunikację z pozostałym obszarem gminy. Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwi 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.

Przewiduje się przychód do budżetu gminy ze względu na wzrost podatku od nieruchomości związany z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę.

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