

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GNIEZNO
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni.

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. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni, 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 lutego 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;
 - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsińków, tarasów i schodów zewnętrznych;

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem **ZK**;
- 4) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS**;
- 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 kulturowego:

- 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 terenie **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenie **RM** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz stosowania się do zaleceń mających na celu ochronę obszaru Natura 2000 - Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026;
- 5) w przypadku wycinki drzew lub w przypadku zamiaru wprowadzenia nowych nasadzeń, na obszarach zadrzewień wskazanych na rysunku planu, nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew zgodnych z siedliskiem terenu.

§ 6

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

- 1) nakaz ochrony stanowisk archeologicznych Lubochnia stan. nr 60, obszar AZP 50-35/232 oraz Lubochnia stan. nr 65, obszar AZP 50-35/237 zgodnie z granicami stanowisk archeologicznych wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Lubochnia stan. nr 60, 65, obszar AZP 50-35/232,237, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenu **MN** ustala się następujące zasady kształtowania 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 zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15,0% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70,0% powierzchni działki;
- 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 13) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2500 m².
2. Dla terenu **RM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków inwentarskich;
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych związanych z rekreacją hipiczną i hodowlą koni, w tym m.in. hali jeździeckiej do treningu i ujeżdżalni koni;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji wiat z urządzeniami do treningu koni, przy czym zarówno szerokość jak i długość wiaty nie może przekraczać 22,0 m,
 - 6) dopuszczenie realizacji parkurów, lonżowników, ujeżdżalni otwartych lub innych urządzeń niebędących budynkami, przeznaczonych do utrzymania i treningu koni;
 - 7) zakaz lokalizacji budynków blaszanych;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i konnych oraz lokalizację dróg pożarowych;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 11) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
 - 12) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
 - 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60,0% powierzchni działki;
 - 14) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°;
 - 15) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, gospodarczo-garażowych i budynków inwentarskich nie większa niż 10,0 m i nie więcej, niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dla obiektów kubaturowych związanych z rekreacją hipiczną i hodowlą koni, w tym m.in. dla hali jeździeckiej do treningu i ujeżdżalni koni – dopuszcza się wysokość nieprzekraczającą 15,0 m;
 - 16) wysokość wiat maksymalnie do 10,0 m;
 - 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
 - 18) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 19) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
 - 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2500 m²;
 - 21) na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako obszary zadrzewień, nakaz postępowania zgodne z ustaleniami § 5 pkt 5;
 - 22) wskazany na rysunku planu obszar zadrzewień określa minimalny zasięg zadrzewień na terenie.
3. Dla terenu **ZK** ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie: teren zieleni krajobrazowej;

- 2) nakaz zachowania istniejących i wprowadzenia nowych zadrzewień na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako: obszary zadrzewień;
 - 3) na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako: obszary zadrzewień, nakaz postępowania zgodne z ustaleniami § 5 pkt 5;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i konnych oraz dróg pożarowych,
 - 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 85,0% terenu.
4. Dla terenu **1ZK/WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) nakaz pozostawienia, oznaczonego na rysunku planu, siedliska kumaka nizinnego *Bombina bombina*, w stanie nienaruszonym;
 - 3) nakaz utrzymania istniejących wód powierzchniowych;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków kubaturowych;
 - 5) zakaz wprowadzania nowych – innych niż istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ścieżek, dojazdów, dojazdów i utwardzeń terenu;
 - 6) zakaz instalacji nowego – innego niż istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, oświetlenia terenu;
 - 7) dopuszczenie remontu istniejących, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) dopuszczenie remontu istniejących, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ścieżek, dojazdów, dojazdów i utwardzeń terenu;
 - 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95,0% powierzchni terenu;
 - 10) nakaz zachowania istniejących zadrzewień na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako: obszary zadrzewień;
 - 11) na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako: obszary zadrzewień, nakaz postępowania zgodne z ustaleniami § 5 pkt 5;
 - 12) wskazany na rysunku planu obszar zadrzewień określa minimalny zasięg zadrzewień na terenie.
5. Dla terenów **2ZK/WS** i **3ZK/WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) nakaz zachowania istniejących i wprowadzenia nowych zadrzewień na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako: obszary zadrzewień;
 - 3) na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako: obszary zadrzewień, nakaz postępowania zgodne z ustaleniami § 5 pkt 5;
 - 4) nakaz utrzymania istniejących wód powierzchniowych;
 - 5) zakaz lokalizacji budynków kubaturowych;
 - 6) na terenie **3ZK/WS** dopuszcza się realizację parkurów, lonżowników, ujeżdżalni otwartych lub innych urządzeń niebędących budynkami, przeznaczonych do utrzymania i treningu koni wyłącznie poza terenami zadrzewień;
 - 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji nieutwardzonych dojazdów, dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i konnych;

- 9) dopuszczenie remontu istniejących, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ścieżek, dojazdów i utwardzeń terenu;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dróg pożarowych
- 11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 85,0% powierzchni działki.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz stosowania działań ochronnych dla siedliska przyrodniczego 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MN** minimum 2500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **MN** minimum 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do przyległego 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących wpłynąć negatywnie na występujące na obszarze objętym planem siedlisko kumaka nizinnego *Bombina bombina*;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony.

§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** o szerokościach maksymalnych zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym zakazuje się na obszarach szczególnej ochrony środowiska i obszarach podmokłych stosowania zbiorników na nieczystości ciekłe, przy czym za wskazane obszary uznaje się zasięg występowania siedliska kumaka nizinnego;
- 5) odprowadzanie ścieków odzwierzęcych: do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem ich odprowadzania do kanalizacji sanitarnej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów **MN** i **RM**: na terenie, w tym do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów **ZK**, **1ZK/WS**, **2ZK/WS**, **3ZK/WS**: na terenie,
 - c) z terenów **1KDW** i **2KDW**: do sieci kanalizacji deszczowej, lub do rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
- 9) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,
- 11) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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

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.