

Projekt

z dnia 16 grudnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR III/___/2014
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 19 grudnia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego w Lubochni, działki nr ewid. 138/3, 149/1, 129/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego w Lubochni, działki nr ewid. 138/3, 149/1, 129/1, w części dotyczącej działki o nr ewid. 129/1, zwanego dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - z *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 określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć 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 dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **MN/Mri**;
- 2) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 3) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **Kx**.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 4m i maksymalnej łącznej powierzchni 2m² na jednej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1m² na jednej działce budowlanej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na siedliska przyrodnicze, siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026, w granicach którego położona jest część obszaru opracowania planu;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia rozpoznawczych badań sondażowych, które pozwolą określić zasięg oraz głębokość zalegania nawarstwień kulturowych. Wyniki badań sondażowych będą podstawą do określenia ewentualnego zakresu badań archeologicznych oraz dalszych wytycznych konserwatorskich związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu.

§ 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 projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Dla terenu **MN/Mri** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego, maksymalnie dwustanowiskowego, budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,1, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 80% powierzchni działki;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczo - garażowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku rekreacji indywidualnej, zablokowanego z tymi budynkami lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 8) wysokość budynków garażowych oraz gospodarczo-garażowych nie większą niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu i nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;

- 10) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 11) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- 12) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 13) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny lub 1 miejsce w przypadku lokalizacji budynku rekreacji indywidualnej, bez konieczności wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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 zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się uwzględnienie ograniczeń, wynikających z położenia części obszaru opracowania planu na terenie Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenie MN/Mri – 25,0m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
 3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie MN/Mri - 2000m².

§ 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 dostępu do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnym;
- 3) zakaz zabudowy w obszarze wskazanym na rysunku planu - nakaz zachowania naturalnego korytarza ekologicznego.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren pod część drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **Kx**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obsługę komunikacyjną terenu **MN/Mri** z drogi publicznej **KD-D**;
- 2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenu **MN/Mri** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów 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 ____%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.






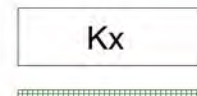



§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni, działki nr ewid. 138/3, 149/1, 129/1

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno
 Nr z dnia
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
 z 2014 r., poz.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/___/2014
 Rady Gminy Gniezno
 z dnia 19 grudnia 2014 r.

OZNACZENIA:

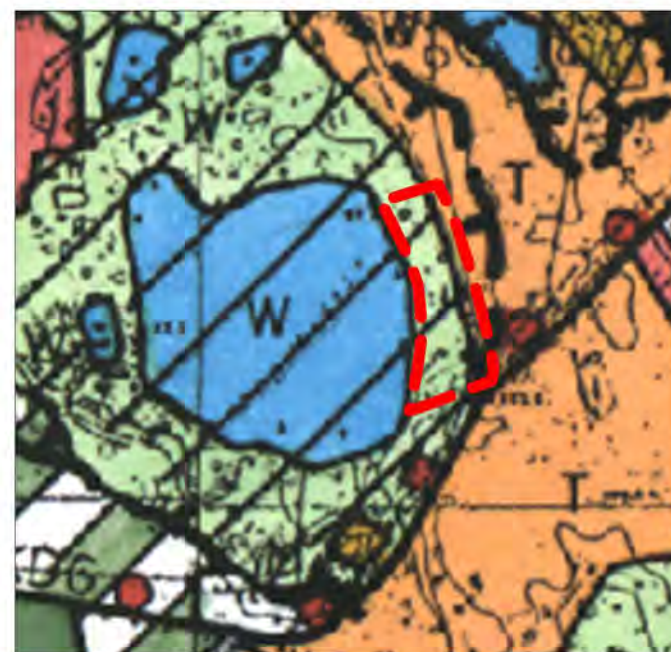
-  granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MN/Mri teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej
-  KD-D teren drogi publicznej, klasy dojazdowej
-  Kx teren ciągu pieszego
-  obszar z zakazem zabudowy
-  orientacyjny podział działek
-  granica obszaru Natura 2000 "Pojezierze Gnieźnieńskie"




INFORMACJA:

Część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach obszaru Natura 2000 "Pojezierze Gnieźnieńskie" PLH 300026

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno

skala 1:10 000



-  granica obszaru objętego planem
-  T tereny turystyczne
-  łąki

Jeziro Modrze

KTOWYCH
RG: 210 - 2 / 2014
M: 283 / 2014
ochnia
303_2
ezno - gmina
0
ochnia
000 (powiększenie)
5/4
nszład
.333.11

Nie badano
01.2014
DMA SZ KAMYSZEK geodeta
ul. Mickiewicza 31 2-240 Trzemeszno Nr upr. 13019
ko geodety uprawnionego, podpis

SKALA 1:1000  metry

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/___/2014

Rady Gminy Gniezno

z dnia 19 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO W LUBOCHNI, DZIAŁKI NR EWID. 138/3, 149/1, 129/1**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 3 października 2014 r. do 27 października 2014 r. W dniu 27 października 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 12 listopada 2014 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. 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 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz 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.