

Projekt

z dnia 17 września 2019 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR XV/___/2019
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 26 września 2019 r.

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

a podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni, 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. Granica obszaru objętego zmianą planu obejmująca obszar działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 138/9 o powierzchni 13,6377 ha; położonej w obrębie ewidencyjnym Lubochnia ark. nr 1, określona została na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć 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, przedsiónek, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **MN/ZK**;
- 3) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1ZK, 2ZK**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;

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 terenach **MN**, **MN/ZK** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz stosowania się do zaleceń mających na celu ochronę obszaru Natura 2000 - Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026;
- 4) w przypadku wycinki drzew lub w przypadku zamiaru wprowadzenia nowych nasadzeń, na obszarach obowiązkowych nasadzeń wskazanych na rysunku planu, nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew zgodnych z siedliskiem terenu, np. sosna zwyczajna, dąb szypułkowy, buk zwyczajny.

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

- 1) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego Lubochnia stan. nr 65, obszar AZP 50-35/237 zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą stanowiska archeologicznego;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z realizacją prac ziemnych, na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Lubochnia stan. nr 65, obszar AZP 50-35/237, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą 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) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy
- 7) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
- 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9 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 **MN/ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zieleń krajobrazowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub 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) dopuszczenie lokalizacji budynku stajni o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 9) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% powierzchni działki musi podlegać zadrzewieniu;
- 12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 16) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych, nie więcej niż 6,0 m;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
- 15) zastosowanie dla dachów dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2500 m².

3. Dla terenów **1ZK**, **2ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni krajobrazowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) nakaz utrzymania wód powierzchniowych;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych; dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojść oraz ścieżek pieszo-rowerowych.

4. Dla terenu **ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;

- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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 – 40 m,
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 2500 m² na terenach **MN** i **MN/ZK**;
- 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 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;

§ 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** szerokościach 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) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) **MN** – z drogi wewnętrznej **1KDW**, jak również drogami znajdującymi się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) **MN/ZK** – z drogi gminnej – działki o nr ewid. 135, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, 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, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów **MN**, **MN/ZK** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 8) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalacji do 40 kW dotyczących wykorzystania energii wiatrowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 10) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 11) 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.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/___/2019

Rady Gminy Gniezno

z dnia 26 września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO W LUBOCHNI.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 16 lipca 2019 r. do 7 sierpnia 2019 r. W dniu 7 sierpnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.) uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 sierpnia 2019 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 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gniezno.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

1. 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

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lubochnia dz. nr ewid. 138/3, 149/1, 129/1 - uchwała Nr XII/84/2003 z dnia 27 listopada 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 31, poz. 825 z dnia 17.03.2004 r.). Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XLVIII/325/2018 Rady Gminy Gniezno z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni, gm. Gniezno.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-wschodniej części. Obszar opracowania obejmuje działkę o nr ewid. 138/9, obręb Lubochnia, o powierzchni ok. 14 ha. Przedmiotowy teren jest niezabudowany i w znacznym stopniu zadrzewiony i zakrzewiony. Zgodnie z mapą ewidencyjną teren objęty projektem planu stanowi: grunty orne: RIVb, RV, RVI, łąki ŁV, ŁVI, pastwiska PsV, PsVI, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws, rowy W oraz nieużytki N. Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026.

W sąsiedztwie omawianego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa oraz zabudowa zagrodowa, a od strony północno-zachodniej znajduje się jezioro Wierzbiczańskie. W bliskim otoczeniu inwestycji obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu projekt zmiany planu pozwoli na uzupełnienie, w sposób zrównoważony, tkanki funkcjonalnej przedmiotowego terenu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, zatwierdzonym uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28 lutego 2000 roku z późniejszymi zmianami, obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem T – tereny turystyczne, M – tereny osadnicze, D – tereny dolesień, korytarze ekologiczne oraz LS - lasy. Zgodnie z zapisami Studium jako tereny osadnicze wydzielono tereny, na których dopuszcza się wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej, zabudowę usługową, zabudowę przemysłową i rzemieślniczą, niektóre urządzenia komunalne, urządzenia komunikacyjne, zieleń i parki towarzyszące zabudowie. Tereny turystyczne obejmują działki letniskowe, usługi sportu i rekreacji, zieleń związaną z rekreacją, ogrody działkowe. Tereny te różnią się od terenów osadniczych mniejszą intensywnością zabudowy, sezonowym wykorzystaniem (tzw. „drugie mieszkanie”) oraz tym, że w znacznie mniejszym stopniu obciążają budżet gminy nie korzystając z części usług i z części infrastruktury. Wyznaczone tereny dolesień (D), przeznaczone są pod zwiększenie powierzchni lasów na terenie opracowania, jak również pod zieleń krajobrazową i pod niewielki obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej. Jest to zgodne z obowiązującym Studium, gdyż studium wskazuje, że na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolami D i OD dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i letniskową na działkach o powierzchni min. 2000 m² pod warunkiem zalesienia min. 50% powierzchni działki. Ponadto wskazać należy, że teren D określany jest w studium jako tereny dolesień, korytarze ekologiczne.

Projekt przedmiotowy plan miejscowy ma zapobiec chaotycznej zabudowie, ma na celu m.in. uporządkowanie i jednoznaczne wskazanie obszarów pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z możliwości zabudowy kubaturowej, z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązującego planu miejscowego i z uwzględnieniem zapisów studium.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu 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.

Projekt przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze o sprzyjających warunkach krajobrazowych, ponadto cisza i spokój sprzyjają stworzenie niewielkich enklaw zabudowy umożliwiających właściwe warunki do zamieszkania wśród zieleni wypoczynkowi jak i rekreacji.

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 2018 r., poz. 1945 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 objęty projektem planu stanowi: grunty orne: RIVb, RV, RVI, łąki ŁV, ŁVI, pastwiska PsV, PsVI, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws, rowy W 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.

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 strefa 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), dla terenu MN obsługę komunikacyjną przewiduje się poprzez drogę wewnętrzną, jak również poprzez drogi znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem. Dla terenu MN/ZK obsługę komunikacyjną określa się z drogi gminnej – działki o nr ewid. 135, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Działka nr 135 stanowi własność tej samej osoby co działka nr 138/10 (która jest już działką budowlaną i która posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działki nr ewid. 138/13, 138/21). Zatem dostęp terenu działki nr 135 miałby się odbywać poprzez te ww. działki, a w przypadku ewentualnej zmiany własności konieczne będzie zapewnienie dostępu do tej działki poprzez ustanowienie stosownej służebności gruntowej dojścia i dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejąca i proponowana obsługa komunikacyjna obszaru opracowania planu miejscowego jest wystraszająca dla zakładanych przeznaczeń. Uwzględnione zostały również potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu od 16 lipca 2019 r. do 7 sierpnia 2019 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 7 sierpnia 2019 r., dyskusja publiczna na przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. 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@urzadgminy.gniezno.pl do dnia 21 sierpnia 2019 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno 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.

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.