

Projekt

z dnia 21 listopada 2024 r. Zatwierdzony przez

.....

**UCHWAŁA NR IX/___/2024
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego
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. 1465 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), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą XLIV/353/2021 Rady Gminy Gniezno z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego w Lubochni, Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa lotniskowego 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. 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, przedsionków, 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 dojść 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) na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako obszary zadrzewień, nakaz postępowania zgodne z ustaleniami § 5 pkt 5;
- 21) 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 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 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 dołów 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 _____% 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.

Przewodniczący Rady Gminy

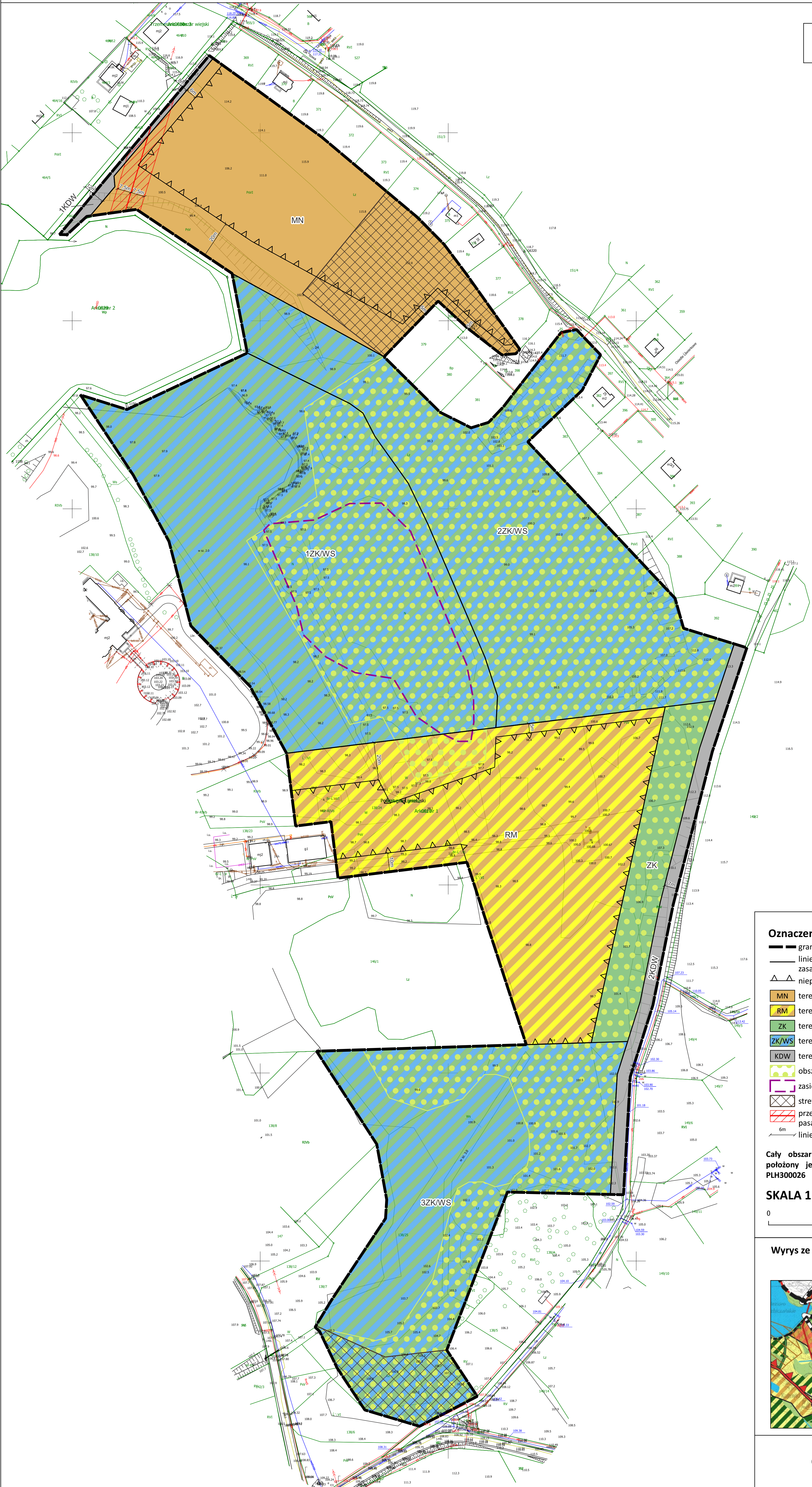
Patryk Dobrzyński

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/___/2024

Rady Gminy Gniezno

Załącznik nr 1 do uchwały z dnia 28 listopada 2024 r.
Rady Gminy Gniezno z dnia



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- ZK teren zieleni krajobrazowej
- ZK/WS tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- obszary zadrzewień
- zasięg występowania siedliska kumaka nizinnego (Bombina bombina)
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z strefą pasa technologicznego
- 6m linie wymiarowe charakterystycznych odległości

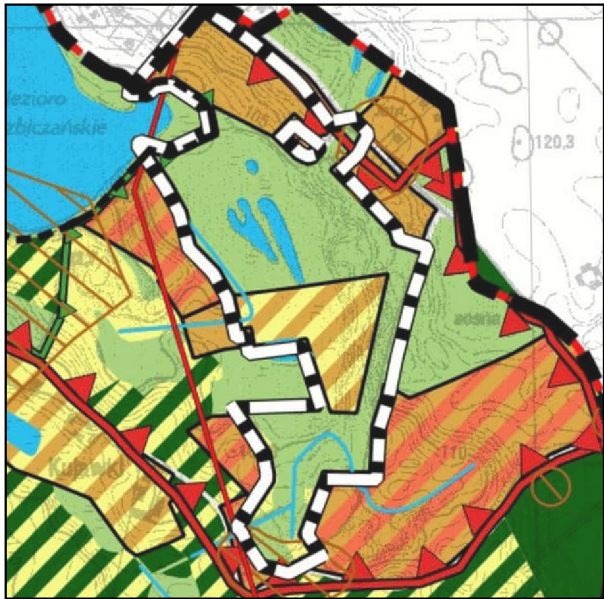
Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych

skala 1:10 000

KANCELARIA URBANISTYCZNA

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY GNIEZNO

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni wyłożonego do publicznego wglądu

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 17 września 2024 roku do dnia 11 października 2024 roku. W dniu 11 października 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 października 2024 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 RADY GMINY GNIEZNO

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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/___/2024
Rady Gminy Gniezno
z dnia 28 listopada 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą Nr XLIV/353/2021 Rady Gminy Gniezno z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni.

Teren objęty przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w obrębie ewidencyjnym Lubochnia, znajdującym się w południowo-wschodniej części gminy. Obszar będący przedmiotem opracowania dotyczy terenów w większości niezagospodarowanych, będących w dominującej części gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi oraz łąkami trwałymi.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni, zatwierdzony Uchwałą Nr XV/88/2019 Rady Gminy Gniezno z dnia 26 września 2019 r. (Publikacja w Dzienniku Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 04.10.2019 r. poz. 8356).

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany jest w związku z podjętą przez radę gminy uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Sporządzenie zmiany planu związane jest z docelowym rozwojem istniejącej na tym terenie stadniny koni arabskich. Należy podkreślić, że hodowla koni arabskich na przedmiotowym terenie będzie miała charakter w znacznej części dopasowujący się do krajobrazu i wykorzystujący jego naturalne walory. Ponadto stadnina koni arabskich przyczyni się do promocji miejscowości Lubochnia i gminy Gniezno (w związku z działalnością hodowlaną i wystawienniczą koni arabskich oraz licznymi sukcesami i rozpoznawalnością na arenie międzynarodowej), co przyczyni się do wzrostu atrakcyjności gminy i w konsekwencji do promocji gminy Gniezno.

Teren przedmiotowej zmiany planu znajduje się na terenie gminy Gniezno, w obrębie geodezyjnym Lubochnia i obejmuje działki o nr ewid. 138/24 (0,5057 ha) i 138/25 (10,0272 ha). Powierzchnia opracowania planu wynosi około 10,5 ha. Zgodnie z mapą ewidencyjną teren objęty projektem planu stanowi: grunty orne: RIVb, RV, RVI, łąki ŁVI, pastwiska PsV, PsVI, grunty rolne zabudowane Br-RIVb, Br-ŁVI, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz, rowy W, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws oraz nieużytki N. Teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026.

W sąsiedztwie omawianego teren, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa oraz zabudowa zagrodowa, w sąsiedztwie 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, przyjętego uchwałą Nr 119/XI/2000 Ray Gminy Gniezno z dnia 28 lutego 2000 roku z późniejszymi zmianami, obszar objęty projektem zmiany planu wskazany jest pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Zgodnie z zapisami Studium do strefy osadniczej zalicza się tereny o wysokim stopniu zainwestowania i zakłada się na nich dalszy, intensywny rozwój zabudowy i zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej, usługowej czy przemysłowej. Dodatkowo, jedną z wyznaczonych w Studium stref jest strefa rekreacyjna, obejmująca między innymi rejon Jeziora Wierzbiczańskiego. Cechuje się ona wysoką wartością przyrodniczo-krajobrazową. Strefa ta, ze względu na istniejące uwarunkowania (tj. obecne zainwestowanie, włączenie do specjalnej strefy ochrony siedlisk Natura 2000) ma potencjał do rozwoju zagospodarowania o niskiej intensywności – w tym, przede wszystkim funkcji związanej z turystyką i rekreacją. Istotnym aspektem w polityce przestrzennej dla opisywanej strefy jest niewielka ingerencja w zespoły przyrodnicze, przy jednoczesnej dbałości o gospodarkę wodno-ściekową. Ponadto, w Studium podkreśla się, iż funkcje turystyczne, agroturystyczne, rekreacyjne i sportowe stanowią istotny czynnik dla rozwoju gminy Gniezno, co nierozdzielnie wiąże się ze wspomnianymi wcześniej walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Z założenia, ekspansja tych funkcji przyczynić ma się do wzrostu aktywizacji społeczeństwa, zaspokojenia ich potrzeb związanych z kontaktem z naturą, poprawą zdrowia, a nawet zwiększeniem więzi społecznych. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi funkcji turystycznej, rekreacyjnej czy sportowej jest dobra dostępność komunikacyjna gminy, sąsiedztwo miasta Gniezno, a także stosunkowo niewielka odległość od miasta Poznania. Co ważne, zaznacza się, iż zainwestowania w ramach opisywanych funkcji w granicach obszarów chronionych powinny ograniczać się do lokalizacji nowych obiektów wyłącznie na obszarach już

zainwestowanych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Pozwoli to na zachowanie kompleksów przyrodniczych w stanie praktycznie niezmienionym, a co za tym idzie, harmonia panująca w ekosystemach nie zostanie zaburzona.

Biorąc pod uwagę powyższe, założenia zawarte w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w Lubochni są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Tereny objęte opracowaniem przeznacza się bowiem pod: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy zagrodowej (RM), teren zieleni krajobrazowej (ZK), tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych (ZK/WS) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW). Dodatkowo, obszary przeznaczone w planie pod lokalizację zabudowy ogranicza się wskaźnikami – odpowiednio do typu terenu, na którym dane przeznaczenie się znajduje. Z uwagi na to, iż całość obszaru opracowania znajduje się w granicach obszaru chronionego Natura 2000, minimalna powierzchnia działek budowlanych ustalona jest na 2500 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Co więcej, w projekcie planu ogranicza się stopień zainwestowania terenów. Co za tym idzie, w przypadku zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się maksymalnie 15% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki, przy jednoczesnej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 70% powierzchni działki. Dla zabudowy zagrodowej ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 20% powierzchni działki oraz minimum 60% terenów biologicznie czynnych. Ponadto, dla terenów zieleni krajobrazowej, zieleni krajobrazowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 85%. Uwzględnienie tych wskaźników w ramach terenów z założenia wolnych od zabudowy kubaturowej wiąże się z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów, a także obiektów niebędących budynkami związanych z działalnością hipiczną. Co istotne, na terenach oznaczonych symbolem RM, ZK i ZK/WZ, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień – co przyczyni się do zachowania występujących na wskazanych obszarach siedlisk przyrodniczych. Co więcej, w celu ochrony występującego w rejonie zmiany planu siedliska, w przypadku wycinki drzew lub w przypadku zamiaru wprowadzenia nowych zadrzewień, w planie nakazuje się wprowadzanie nasadzeń zgodnych z siedliskiem przyrodniczym 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe.

Ustalenia projektu zmiany planu respektują zatem zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno. Przedmiotowy plan miejscowy ma na celu jednoznaczne wskazanie obszarów pod możliwą zabudowę oraz terenów wyłączonych z możliwości zabudowy kubaturowej, a także ma na celu ustalenie parametrów przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

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 rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Oprócz tego, dopuszczają zabudowę związaną z zabudową zagrodową, w tym zabudowę związaną ze stadniną koni. Ustalenia planu zostały tak określone aby ograniczać wpływ zagospodarowania na istniejące ekosystemy, w tym zwłaszcza aby ograniczać wpływ zagospodarowania terenu na siedlisko kumaka nizinnego (*Bombina bombina*). 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 ŁVI, pastwiska PsV, PsVI, grunty rolne zabudowane Br-RIVb, Br-ŁVI, grunty zadrzewione i zakrzewione Lz, rowy W, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws 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 występują dwie strefy 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). 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 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 17 września 2024 roku do 11 października 2024 roku. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 11 października 2024 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, pok. 17 w godzinach od 7.00 do 15.00 lub mailowo: sekretariat@urządgmyny.gniezno.pl do dnia 25 października 2024 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, w podanym w Obwieszczeniu i Ogłoszeniu Wójta Gminy Gniezno z dnia 4 września 2024 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, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych wskazano: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym zakazano możliwości stosowania zbiorników na nieczystości ciekłe, na obszarach szczególnej ochrony środowiska i na obszarach podmokłych (przy czym za wskazane obszary, gdzie obowiązuje ograniczenie uznaje się zasięg występowania siedliska kumaka nizinnego). 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 struktury funkcjonalno-przestrzennej, 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, że przychód do budżetu gminy jaki nastąpi na skutek uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego będzie zbliżony do przychodu jaki mógłby nastąpić na skutek realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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