

**UCHWAŁA NR XXIII/154/2012  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 30 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Lubochnia – działka nr 15 oraz 35/8,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Lubochnia – działka nr 15 oraz 35/8 zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami 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:

- a) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- c) 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem Mri/ZK;
- 3) teren wód powierzchniowych i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem WS/ZK;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1E i 2E;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

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

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 6) dla terenu Mri/ZK nakaz zadrzewienia 50% powierzchni działki.

**§ 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 działka o nr ewid. 35/8;
- 3) nakaz ochrony zlewni i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi;
- 5) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenach Mri/ZK dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, w obrębie wykopów budowlanych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

**§ 7.** Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8.** 1) Dla terenów MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;
- b) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu, budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
- c) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300m<sup>2</sup>;
- e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- f) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
- g) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- h) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- j) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- k) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- l) 12) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- m) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym.

- 2) Dla terenów Mri/ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku rekreacji indywidualnej;
  - maksymalną powierzchnię zabudowy – 5% powierzchni działki;
  - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% działki musi podlegać zadrzewieniu;
  - wysokość budynku rekreacji indywidualnej nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20°–35°;
  - zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
  - lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 1 miejsce na działkę.
- 3) Dla terenu WS/ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania;
  - zakaz lokalizacji ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż rowu melioracyjnego;
  - dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej, drzew i krzewów w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego, z uwzględnieniem punktu 2);
  - zakaz zrzutu jakichkolwiek ścieków do rowu melioracyjnego;
  - nakaz utrzymania i ochrony wód powierzchniowych.
- 4) Dla terenów E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
  - dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

**§ 9.** Nie ustala się 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.

**§ 10.** 1) Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

- Dla terenów MN ustala się minimalną powierzchnię działki 1000m<sup>2</sup>;
- Dla terenu Mri/ZK ustala się minimalną powierzchnię działki 2000m<sup>2</sup>.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej dla sieci wodociągowej Ø 300, o szerokości 5,0 m od skraju przewodu, w obie strony;
- do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasa technologicznego o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi wewnętrznej 1KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) teren drogi wewnętrznej 2KDW, 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 1MN z drogi wewnętrznej 2KDW oraz drogi gminnej, będącej poza obszarem opracowania planu,
    - terenu 2MN z drogi wewnętrznej 2KDW oraz drogi powiatowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
    - terenu Mri/ZK z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - e) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenach MN o szerokości minimum 5,0m;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
  - b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, 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 terenów MN, Mri/ZK oraz E 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 spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 11) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

**§ 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%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/154/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 30 marca 2012 r.

Zalacznik1.pdf

**Załącznik graficzny**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WE WSI LUBOCHNIA – DZIAŁKA NR 15 ORAZ 35/8,**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17.02.2012 r. do 12.03.2012 r. W dniu 12.03.2012 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 27.03.2012 r. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	22.03.2012r.	Marianna Paluszyńska	Wydzielenie działek na terenach 1MN i 2MN	15/5, 15/7 oraz 15/6, obręb Lubochnia	1MN i 2MN		X	Plan nie wyznacza obowiązujących podziałów. Dopuszcza się dowolne wydzielenia działek jednak o powierzchni minimum 1000m2 na terenach MN. Zaproponowane przez wnioskodawcę podziały nie uwzględniają wyznaczonych w planie linii zabudowy, związanych z linią energetyczną średniego napięcia, oraz nie uwzględniają minimalnej powierzchni działki budowlanej.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), zadania własne gminy.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z Nr 157, poz. 2140 z późn. zm.) i jest ujmowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gniezno.

**§ 3.** W przedmiotowym przypadku na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny, dla których przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.