

506

UCHWAŁA Nr XXXVIII/375/2009 RADA GMINY GNIEZNO

z dnia 19 października 2009 r.

w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego i mieszkaniowego we wsi Lubochnia

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 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r.: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r.: Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r.: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) 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 2004 r.: Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r.: Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r.: Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego i mieszkaniowego we wsi Lubochnia, zwaną 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:
- część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu plan - załącznik nr 2,
- 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 obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

3) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłne oraz elektroenergetyczne;

4) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez zewnętrzne obrysy ścian budynków w stanie wykończonym.

**Rozdział II
Przepisy szczegółowe
Przeznaczenie terenu**

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 10MN;

b) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami 1ZK oraz 2ZK;

c) lasy, oznaczone symbolem ZL;

d) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 7KD-D;

e) tereny publicznych ciągów pieszo -jezdnych, oznaczone symbolami 1KDX oraz 2KDX;

f) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1KDY-4KDY;

g) tereny urządzeń technicznych - elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1E oraz 2E;

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4. 1. Zakaz lokalizacji stacji telefonii komórkowej.

2. Zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych.

3. Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i żelbetonowych.

4. Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

5. Nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

6. Nakaz stosowania kolorów pastelowych na elewacjach budynków.

7. Nakaz stosowania koloru dachu zbliżonego do tradycyjnego koloru dachówki ceramicznej, dla dachów skośnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5. 1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego.

2. Zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony w przepisach odrębnych.

3. Zakaz zrzutów ścieków bytowych do gruntu i cieków melioracyjnych;

4. Nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń o dużym stopniu redukcji emisji spalin, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z preferencją wprowadzania źródeł energii odnawialnych.

5. Nakaz wykorzystania nadmiaru mas ziemnych podczas prac budowlanych w obrębie nieruchomości lub wywiezienie jej poza, w oparciu o przepisy odrębne.

6. Nakaz zachowania standardów akustycznych w pomieszczeniach budynków dla stałego przebywania ludzi.

7. Nakaz zachowania dla terenów MN obowiązujących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do gruntu z zachowaniem interesów osób trzecich.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, istnieje konieczność przeprowadzenia prac rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondazowych, przeprowadzonych w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków, które pozwolą ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowanymi inwestycjami.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7. Dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN - 1OMN ustala się:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;

2) dopuszczenie budowy jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego na działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego lub gospodarczego w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub wolno stojącego, o powierzchni nieprzekraczającej 50 m²;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300 m²;

6) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki;

7) dachy skośne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°;

8) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

9) wysokość budynku garażowego i gospodarczego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;

10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;

11) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;

12) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3 m³;

13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 1ZK oraz 2ZK ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu jako korytarza ekologicznego;

2) utrzymanie i ochronę wód powierzchniowych;

3) uzupełnienie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;

4) zakaz trwałej zabudowy kubaturowej;

5) dopuszczenie utrzymania istniejących i realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się:

1) nakaz utrzymania obecnej leśnej funkcji terenu;

2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E oraz 2E ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowych;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych;

3) wymiary terenów zgodnie z rysunkiem planu.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych

§9. Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane.

3. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach 1MN - 10MN – 1000 m².

4. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§11. 1. Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

2. Dla sieci wodociągowych Ø 90 oraz Ø 110 należy zachować strefy wolne od zabudowy oraz nasadzeń zieleni trwałej, o szerokości 3 m od skraju przewodu, w obie strony.

3. Do czasu skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują obszary oddziaływania, z zakazem zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi - 7,5 m na obydwie strony od osi linii.

4. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi, należy je przebudować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5. Nakaz pozostawienia co najmniej 3,0 m pasów terenu wolnego od zainwestowania i nasadzeń wysokich od rowów melioracyjnych, dla celów konserwacji.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

1) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 7KD-D;

2) tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami 1KDX - 2KDX;

3) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem 1KDY - 4KDY;

4) parametry dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych oraz ciągów pieszych zgodne z szerokością działek wydzielonych pod drogi w ramach istniejących podziałów;

5) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach komunikacji;

6) dopuszczenie realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych;

7) obsługę komunikacyjną terenu:

a) 1MN z drogi publicznej, będącej poza obszarem zmiany planu oraz z dróg publicznych 1KD-D oraz 3KD-D;

b) 2MN z dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D oraz 3KD-D;

c) 3MN z drogi publicznej 2KD-D;

d) 4MN z dróg publicznych 3KD-D, 4KD-D oraz 6KD-D;

e) 5MN z drogi publicznej, będącej poza obszarem zmiany planu oraz z dróg publicznych 3KD-D, 4KD-D oraz 5KD-D;

f) 6MN z dróg publicznych 4KD-D, 5KD-D oraz 6KD-D;

g) 7MN z drogi publicznej, będącej poza obszarem zmiany planu oraz z dróg publicznych 5KD-D oraz 7KD-D;

h) 8MN z dróg publicznych 5KD-D, 6KD-D oraz 7KD-D;

i) 9MN z drogi publicznej, będącej poza obszarem zmiany planu oraz z drogi publicznej 7KD-D;

j) 10MN z dróg publicznych 6KD-D oraz 7KD-D.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, zachowując odległości pomiędzy przewodami zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów publicznych.

4. Dopuszcza się zachowanie i zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w uzgodnieniu z gestorami tych sieci.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.

6. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;

c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z połąci dachowych zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu,

b) z powierzchni utwardzonych dróg do projektowanej kanalizacji deszczowej lub po podczyszczeniu do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) stosowanie takich paliw i urządzeń do ich spalania, które odpowiadają wymogom ochrony środowiska;

wiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania olejowego z zastosowaniem olejów niskoemisyjnych;

3) dopuszczenie stosowania innych paliw niskoemisyjnych i wydajnych urządzeń do ich spalania;

4) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

1) budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

2) lokalizację zbiorników na gaz płynny.

9. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci na zasadzie przyłączy do budynków;

2) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

10. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Stawki procentowe

§14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział III Przepisy końcowe

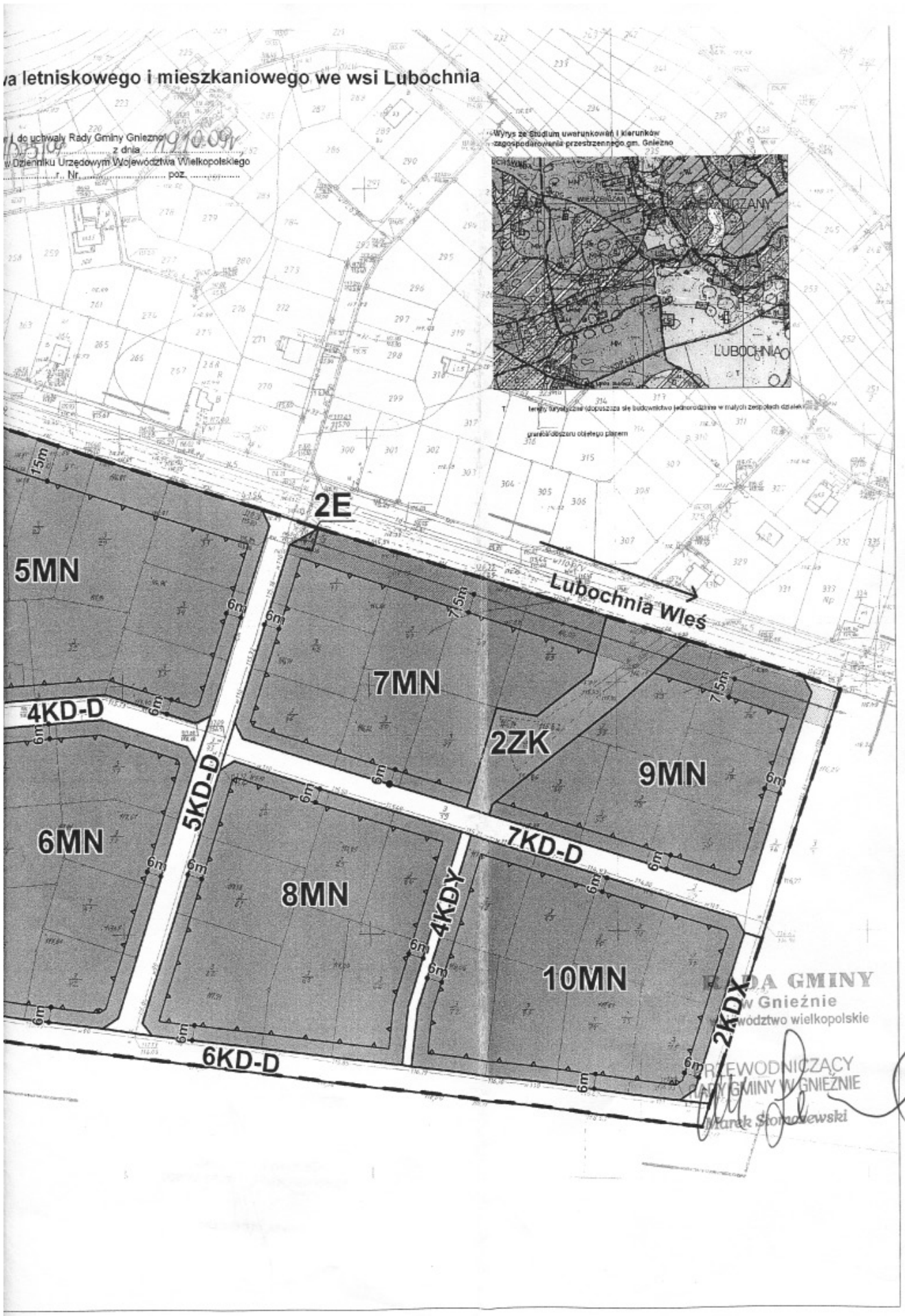
§15. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXVIII/187/05 Rady Gminy w Gnieźnie z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego i mieszkaniowego w Lubochni, dz. nr ewid. 3/2 i 1 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 130, poz. 3644).

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Gnieźnie
(-) *Marek Słomczewski*





Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVIII/375/2009
Rada Gminy Gniezno
z dnia 19.10.2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO I MIESZKANIOWEGO WE WSI LUBOCHNIA

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11.09.2009 roku do 2.10.2009 roku. W dniu 2.10.2009 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 16.10.2009 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.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVIII/375/2009
Rada Gminy Gniezno
z dnia 19.10.2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO I MIESZKANIOWEGO WE WSI LUBOCHNIA, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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

§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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych

gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Gniezno.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Gniezno.

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 publiczne - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.