

Projekt

z dnia 16 grudnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 19 grudnia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Skierszewo – działka nr 28

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

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Skierszewo – działka nr 28 zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - z *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy 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, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas wielogatunkowych nasadzeń zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych o szerokości minimum 3,0m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L**.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie **U**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenie **MN/U** szyldów, o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenie **U** szyldów, o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 6m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 4m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce do 4m².

§ 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) nakaz zachowania na terenie **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej, na terenie **U** oraz **MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących obiektów małej architektury kultu religijnego na terenie **KD-L**.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, z dopuszczeniem lokalizacji składów i magazynów, w tym silosów;
- 2) dopuszczanie lokalizacji budynków garażowych;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 6) wysokość obiektów usługowych, składów i magazynów nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 7) wysokość silosów nie więcej niż 22,0 m;
- 8) wysokość budynków garażowych nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 11) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;

12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, z zaznaczeniem, iż minimum 5% miejsc, jednak nie mniej niż jedno miejsce, musi zostać przeznaczony na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
- 2) dopuszczenie budowy na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego i jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,3, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) wysokość budynków garażowych, gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 12) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 13) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
- 15) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym lub białym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) minimum 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, bez konieczności wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, z zaznaczeniem, iż minimum 5% miejsc, jednak nie mniej niż jedno miejsce, musi zostać przeznaczony na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach U, MN/U – 20,0m;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie U – 1500m²,
 - b) na terenie MN/U – 800m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) na terenie U – 1500m²;

2) na terenie MN/U – 800m².

§ 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.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

a) teren drogi publicznej, klasy lokalnej **KD-L**, z miejscem istniejącego obiektu kultu religijnego, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługę komunikacyjną:

- terenu **MN/U** z drogi wewnętrznej, będącej poza obszarem opracowania zmiany planu oraz z drogi gminnej, będącej w części poza obszarem opracowania zmiany planu,

- terenu **U** z drogi gminnej, będącej w części poza obszarem opracowania zmiany planu;

2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków komunalnych:

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;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów **U** i **MN/U** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

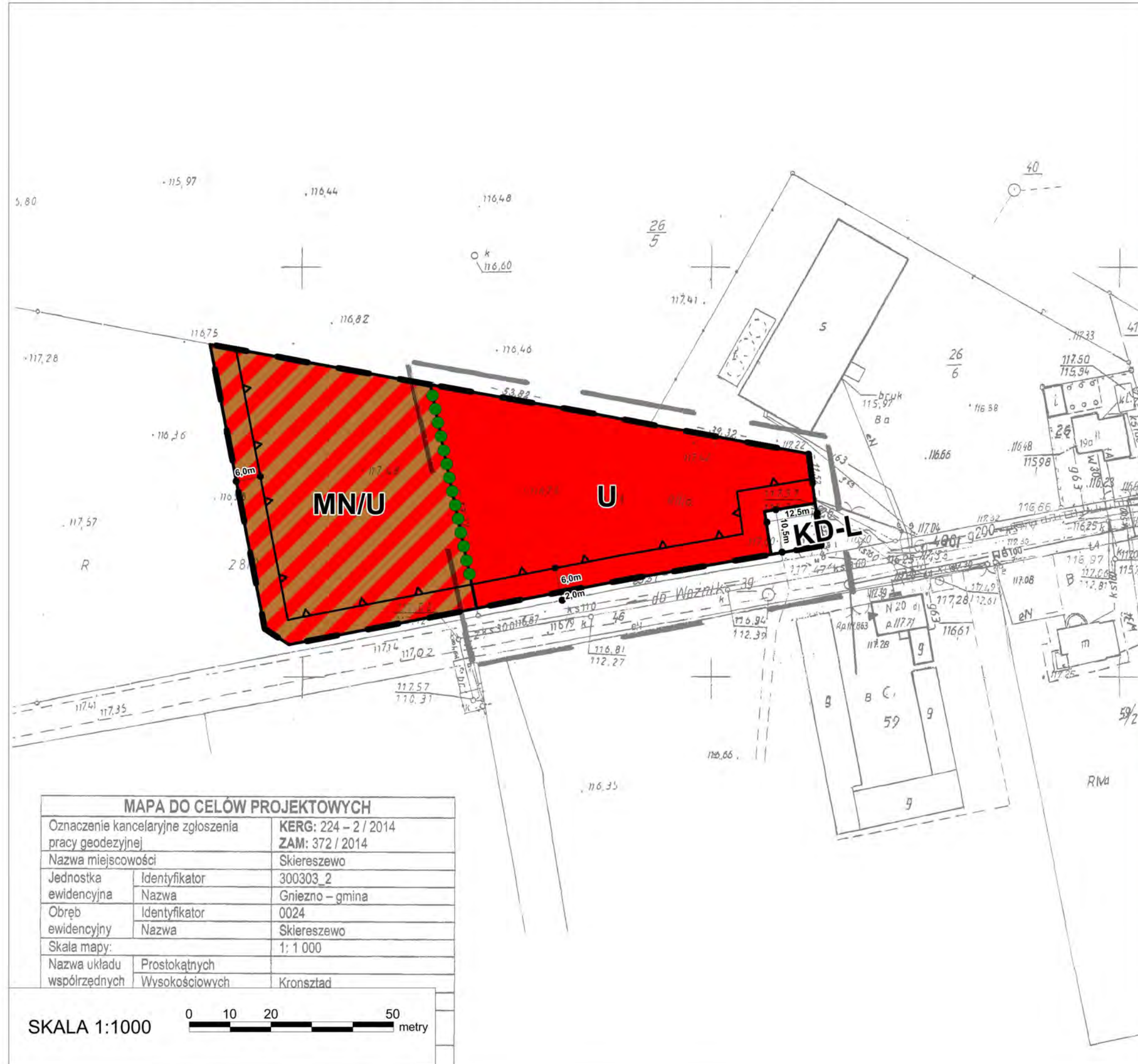
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Skierszewo - działka nr 28

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno
 Nr z dnia
 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
 z 201...r., poz.

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



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U teren zabudowy usługowej
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej
- zieleń izolacyjna

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno

skala 1:10 000



- MM tereny osadnicze
- QM tereny osadnicze na glebach pod ochroną
- granica obszaru objętego planem

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	KERG: 224 - 2 / 2014 ZAM: 372 / 2014
Nazwa miejscowości	Skierszewo
Jednostka ewidencyjna	Identyfikator: 300303_2 Nazwa: Gniezno - gmina
Obręb ewidencyjny	Identyfikator: 0024 Nazwa: Skierszewo
Skala mapy:	1: 1 000
Nazwa układu współrzędnych	Prostokątnych Wysokościowych: Kronsztad

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/ /2014

Rady Gminy Gniezno

z dnia 19 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI SKIERESZEWO - DZIAŁKA NR 28**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 31 października 2014 r. do dnia 24 listopada 2014 r.

W dniu 24 listopada 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 9 grudnia 2014 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Gniezno nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie 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 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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:

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.