

**UCHWAŁA NR XVI/90/2011
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 12 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej
i usługowej we wsi Strzyżewo Kościelne - dz. nr 73/1, 73/3, 73/4.**

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 i usługowej we wsi Strzyżewo Kościelne - dz. nr 73/1, 73/3, 73/4 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) 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) 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 i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami 1MN/Mri, 2MN/Mri, 3MN/Mri, 4MN/Mri oraz 5MN/Mri;
- 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US oraz 2US;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW oraz 2KDW;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E.

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

- 1) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 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 1,5 m² na jednej działce budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN/Mri dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach US, w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach US, w przypadku lokalizacji obiektów związanych z turystyką, rekreacją i sportem, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, w obrębie wykopów budowlanych, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1) Dla terenów 1MN/Mri, 2MN/Mri, 3MN/Mri, 4MN/Mri oraz 5MN/Mri ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz budynki rekreacji indywidualnej;
- b) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego garażu lub budynku gospodarczo-garażowego;
- c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki;
- g) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 27° do 45°;
- h) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub blachodachówki w kolorze ceglastoczerwonym;
- i) wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków rekreacji indywidualnej:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- j) wysokość garaży i budynków gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- k) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

- l) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - m) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym lub białym;
 - n) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej.
- 2) Dla terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy:
 - obiekty związane z turystyką, rekreacją i sportem,
 - obiekty handlowe i gastronomiczne o powierzchni użytkowej do 250m²,
 - dopuszczenie lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym lub budowę oddzielnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego
 - inne obiekty i urządzenia towarzyszące w tym z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędne do funkcjonowania form zainwestowania określonych w punktach a), b) oraz c);
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40% powierzchni działki;
 - d) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 270-450;
 - e) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub blachodachówki w kolorze ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - f) wysokość budynku usługowego oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - g) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
 - h) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - i) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każde 100m² powierzchni usługowej budynku oraz 2 miejsca na lokal mieszkalny.
- 3) Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
 - b) 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.

2) Dla terenów MN/Mri ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 800m².

3) Dla terenów US ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 1600m².

§ 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) 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) tereny dróg wewnętrznych 1KDW oraz 2KDW, o szerokości 10,0m,
 - b) teren pod poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej, KD-D o szerokości 3,0m,
 - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obsługę komunikacyjną:
 - terenów 1MN/Mri, 2MN/Mri i 4MN/Mri z dróg wewnętrznych 1KDW oraz 2KDW,
 - terenów 3MN/Mri i 5MN/Mri z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - terenów 1US i 2US z drogi wewnętrznej 2KDW;
- 2) 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;
- 3) 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,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN/Mri, US 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;
- 5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m³;
- 7) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 11) 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 20%.

§ 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 XVI/90/2011

Rady Gminy Gniezno

z dnia 12 października 2011 r.

Zalacznik1.pdf

G SK 73 4 rysunek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/90/2011

Rady Gminy Gniezno

z dnia 12 października 2011 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTUMIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
I USŁUGOWEJ WSI STRZYŻEWO KOŚCIELNE - DZ. NR 73/1, 73/3, 73/4**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19.08.2011 roku do 12.09.2011 roku. W dniu 12.09.2011r. 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 26.09.2011r. 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.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GNIEZNOO SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ WE WSI STRZYŻEWO KOŚCIELNE - DZ. NR 73/1, 73/3, 73/4,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

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.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz 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.