

**UCHWAŁA NR XXIV/172/2012
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 16 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Piekary - działka nr 6.

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 pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Piekary dz. nr 6 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.
- d) 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. 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 3MN;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami 1MN/ZK oraz 2 MN/ZK;
- c) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 2KDW.

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

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

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenach MN oraz MN/ZK - 1m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 5) dla terenu MN/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) nakaz ochrony zlewni i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN i MN/ZK dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zastosowania źródeł energii grzewczych i technologicznych w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów i pyłów do atmosfery.

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

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

§ 8. 1) Dla terenów 1MN - 3MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
- g) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- h) dachy pochyłe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- i) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- j) wysokość budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- k) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- l) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

- m) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
- 2) Dla terenów 1MN/ZK-2MN/ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej;
 - b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
 - c) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki;
 - d) zachowanie terenu powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% działki musi podlegać zadrzewieniu;
 - e) dachy pochyłe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - g) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - h) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - i) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
 - j) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.
- 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) Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów:

- a) MN ustala się minimalną powierzchnię działki - 800m²,
- b) MN/ZK ustala się minimalną powierzchnię działki - 1500m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz uwzględnienia położenia obszaru na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny dróg wewnętrznych KDW, o szerokościach 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN z drogi wewnętrznej 1KDW oraz drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
 - terenu 3MN z drogi wewnętrznej 2KDW oraz drogi gminnej będącej poza obszarem planu,
 - terenu 1MN/ZK z dróg wewnętrznych 1KDW oraz 2KDW,
 - terenu 2MN/ZK z drogi wewnętrznej 2KDW;
 - d) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 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 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;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio na terenie działek, a 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) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Gniezno i przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 10) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych 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 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 XXIV/172/2012
Rady Gminy Gniezno
z dnia 16 maja 2012 r.
Zalacznik1.pdf

G P 6 rysunek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/172/2012
Rady Gminy Gniezno
z dnia 16 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WE WSI PIEKARY - DZIAŁKA NR 6**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 04.11.2011 roku do 28.11.2011 roku. W dniu 28.11.2011r. 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 13.12.2011r. 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/172/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 16 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WE WSI PIEKARY– DZIAŁKA NR 6**

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. 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 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) i jest ujmowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gniezno. W przedmiotowym przypadku na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.