

**UCHWAŁA NR XXXIX/276/2013
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 22 maja 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Piekary – część działki nr 140/10.

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 2012r., poz. 647) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Piekary – część działki nr 140/10 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;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia o strukturze wielopiętrowej minimalizujące uciążliwości wynikające z działalności przedsiębiorstw produkcyjnych lub usługowych dla sąsiednich terenów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN – 4MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN/U – 3MN/U;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 8KDW;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K.

§ 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 – 1 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenach MN/U – 2 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

§ 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 terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m na terenie 4MN;
- 5) nakaz wprowadzenia na terenach 1MN oraz 4MN obszaru wolnego od zabudowy i utwardzenia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 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 – 4MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) dopuszczenie lokalizacji na działce 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) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 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) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
 - n) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
 - o) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.
- 2) Dla terenów 1MN/U – 3MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego
 - c) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - d) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym;
 - e) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki;
 - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
 - h) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - i) dachy pochyle o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - j) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
 - k) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - l) wysokość budynków garażowych z częścią magazynową:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - m) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - n) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
 - o) dopuszczenie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
 - p) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.
- 3) Dla terenu K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację urządzeń infrastruktury gospodarowania ściekami (w tym przepompowni ścieków);
 - b) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych, z uwzględnieniem zapisów par. 11 pkt 5.

§ 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 minimalna powierzchnię działek budowlanych dla terenów:

- a) MN ustala się minimalną powierzchnię działki – 800 m²,
- b) MN/U ustala się minimalną powierzchnię działki – 1000 m².

§ 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) w przypadku naruszenia ciągłości sieci drenarskiej nakaz jej odtworzenia lub zastosowania rozwiązań zastępczych po uzgodnieniu z administratorem sieci;
- 3) zakaz tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi wojewódzkiej nr 190;
- 4) nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów, ograniczających emisję hałasu z drogi wojewódzkiej nr 190, co najmniej do dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych, dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) nakaz zachowania wolnego od zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 20,0 m od osi linii;
- 6) nakaz zachowania odległości podstawowych (strefy ochronnej) o szerokości 15,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 w obie strony, w której nie wolno prowadzić jakichkolwiek prac np. składowania materiałów, wbijania odciągów, wykonywania wykopów, jeżdżenia ciężkim sprzętem itp., bez zezwolenia i nadzoru gestora sieci oraz 20,0 m dla lokalizowania budynków mieszkalnych, mierząc od najdalej wysuniętej części budynku do osi gazociągu.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny dróg wewnętrznych 1KDW – 6KDW, o szerokościach 10,0 m oraz 7KDW – 8KDW o szerokościach 6,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN z drogi wewnętrznej 1KDW i 3KDW,
 - terenu 2MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW i 4KDW,
 - terenu 3MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW, 7KDW i 8KDW,
 - terenu 4MN z dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW i 8KDW,
 - terenu 1MN/U z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - terenu 2MN/U z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 5KDW i 6KDW,
 - terenu 3MN/U z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 4KDW i 5KDW;

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:
- a) z terenów 1MN-4MN oraz 1MN/U-3MN/U docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu przyłączenia do sieci, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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.

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

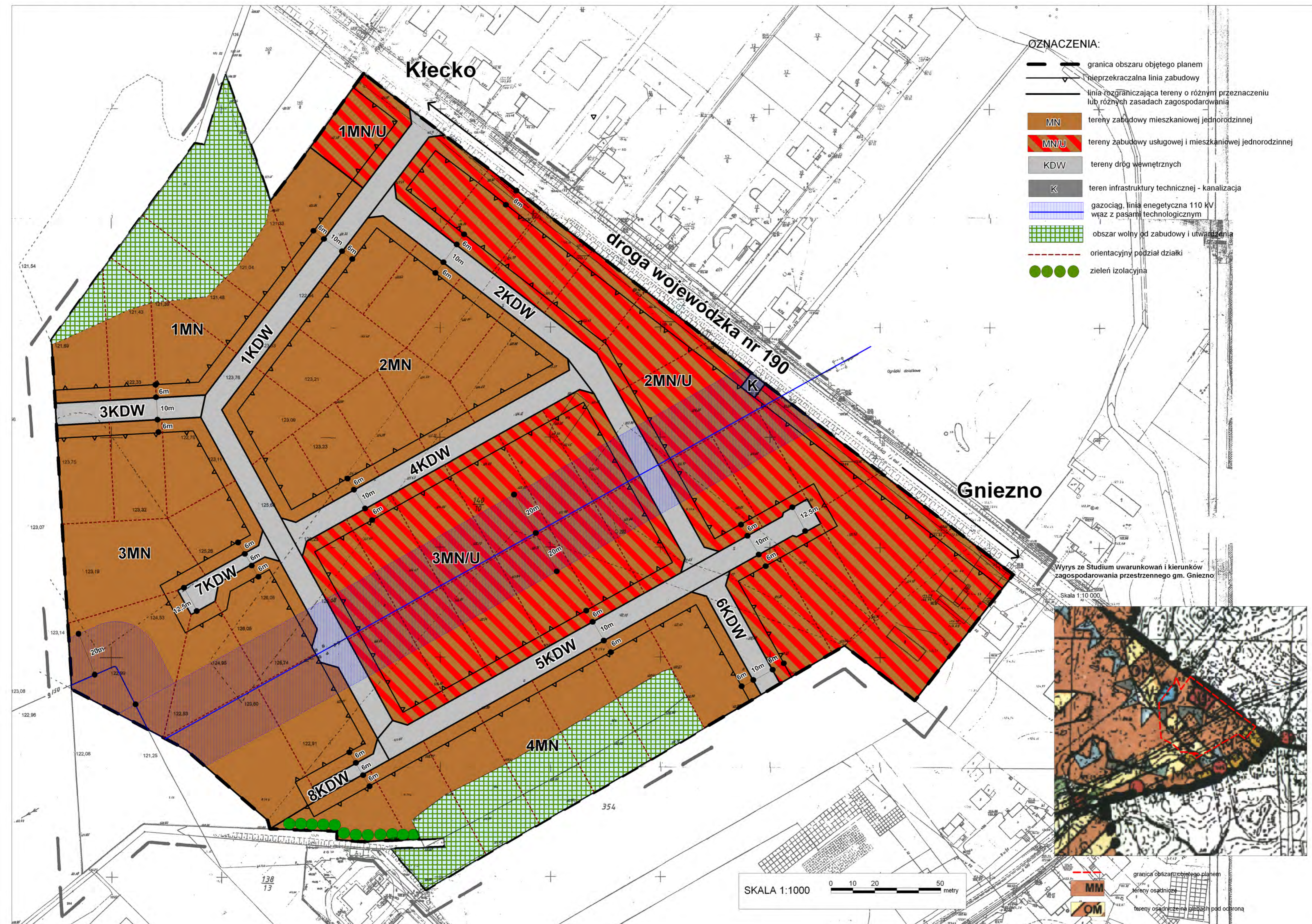
§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

§ 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Piekary - część działki nr 140/10.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/276/2013
Rady Gminy Gniezno
z dnia 22 maja 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WE WSI PIEKARY – CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 140/10**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 22 lutego 2013 r. do dnia 15 marca 2013 r. W dniu 15 marca 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 2 kwietnia 2013 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.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 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 rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Na obszarze objętym opracowaniem planu nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
- 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.