

**UCHWAŁA NR LIX/421/2014
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 12 listopada 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Mnichowo dz. nr 251/3.

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Gniezno Nr XXX/331/2009 z dnia 31 lipca 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Mnichowo dz. nr 251/3, Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Mnichowo dz. nr 251/3, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Gniezno nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Mnichowo dz. nr 251/3”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący 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.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może by realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami graficznymi i literowymi, dotyczącymi przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL:
 - a) podstawowe: tereny leśne,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS:
 - a) podstawowe: teren śródlądowych wód powierzchniowych,
 - b) dopuszczalne: urządzenia wodne;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L:
 - a) podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) wolnostojących reklam,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m²;
- 7) dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż dwóch reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków lub ogrodzeniu, przy czym ich sumaryczna powierzchnia na jednej działce nie może przekraczać 3 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 7) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 8) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie;
- 9) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 10) wskazuje się, że teren MN należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 12) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz postępowania z przedmiotami ujawnionymi podczas prac ziemnych lub budowlanych, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz oświetlenia terenu oraz zastosowania trwałych i estetycznych elementów urządzenia,
- 2) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 16 pkt 7;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż 10,0 m w tym jedną kondygnację podziemną i dwie nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
 - d) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - f) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni,

g) dachy budynku garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

§ 10. Na terenach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki.

§ 11. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) lokalizację zbiornika wodnego;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli służących regulacji, piętrzeniu i eksploatacji wód;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. a terenie drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-L, ustala się:

- 1) klasyfikację – droga publiczna klasy lokalnej – poszerzenie istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) jednostronny chodnik, z dopuszczeniem zmiany na ciąg pieszo-rowerowy,
- 4) zjazdy i wjazdy z terenu drogi mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 13. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 14. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
 - 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek budowlanych – 1500 m².

§ 15. Nie ustala się szczególnych warunków zakresie zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;
- 2) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;

- 6) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 7) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
 - a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,
 - b) w przypadku lokalizacji na działkach na terenie MN funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 10) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 11) w przypadku ewentualnego natrafienia i uszkodzenia drenażu melioracyjnego nakaz jego naprawy w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się 25% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 20. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Słomczewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIX/421/2014
Rady Gminy Gniezno
z dnia 12 listopada 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 5 lipca 2013 r. do dnia 29 lipca 2013 r.

W dniu 29 lipca 2013 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 13 sierpnia 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 którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIX/421/2014

Rady Gminy Gniezno

z dnia 12 listopada 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy w Gnieźnie 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, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.