

**UCHWAŁA NR XXIII/159/2012
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 30 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Piekary dz. nr 129/12, 129/14, 129/15

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 129/12, 129/14, 129/15 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) 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. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN – 9MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 14KDW.

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

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1m² 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, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 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 pozostawienia fragmentu lokalnego korytarza ekologicznego wolnego od zabudowy i utwardzenia.

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

§ 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 - 9MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;
- b) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300m²;
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60% powierzchni działki;
- e) dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN przy lokalizacji powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić obszary wskazane na rysunku planu;
- f) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- g) dopuszczenie lokalizacji garaży w granicy z działką sąsiednią;
- h) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- i) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- j) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- k) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- l) dachy strome symetryczne w profilu dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- m) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówko podobnego lub gontu bitumicznego, w kolorze ceglasto – czerwonym;
- n) dopuszczenie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
- o) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowych 2 stanowisk w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym.

- 2) Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
 - b) dopuszczenie budowy na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i jednego budynku usługowego;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki;
 - e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
 - f) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - g) dachy strome symetryczne w profilu dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - h) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym albo materiału dachówkopodobnego lub gontu bitumicznego;
 - i) wysokość budynku mieszkalnego oraz usługowego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - j) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
 - k) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - l) dopuszczenie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
 - m) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.
- 3) Dla terenu 1WS, 2WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - b) nakaz ochrony istniejących urządzeń melioracji szczegółowej;
 - c) dopuszczenie budowy przepustów.
- 4) Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz urządzenia terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni terenu;
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i oświetlenia;
 - d) dopuszczenie lokalizacji boisk do gier i placów zabaw;
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 ustala się minimalną powierzchnię działki - 800 m²;

3) Dla terenu MN/U ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000m².

§ 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 zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 4) dopuszczenie skablowania i przeniesienia linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) zakaz grodzenia nieruchomości od strony wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu oraz nakaz umożliwienia dostępu do terenów 1WS, 2WS w celu ich konserwacji.

§ 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 zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługę komunikacyjną:
 - - terenów 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, MN/U, ZP poprzez układ dróg wewnętrznych, jednym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 190, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, na drogę wewnętrzną 4KDW,
 - terenów 1MN, 2MN z drogi wewnętrznej 1KDW, istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 190, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu,
- 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 połąci dachowych bezpośrednio na terenie działek;
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg oraz powierzchni utwardzonej 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 paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;

10) 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 15%.

§ 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 XXIII/159/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 30 marca 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/159/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 30 marca 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WE WSI PIEKARY DZ. NR 129/12, 129/14, 129/15.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27.01.2012 roku do 20.02.2012 roku. W dniu 20.02.2012 r. 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 07.03.2012r. 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 XXIII/159/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 30 marca 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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**

Na podstawie 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.) 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 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z Nr 157, poz. 2140 z późn. zm.) i jest ujmowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gniezno.

§ 3. W przedmiotowym przypadku na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny, dla których przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.