

**UCHWAŁA NR XXV/185/2012
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Goślinowo – działki nr 71, 72, 73, 74, 67/2 i 68.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Goślinowo – działki nr 71, 72, 73, 74, 67/2 i 68, 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 2000r. 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 mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 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 budynku;
- 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 wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3. 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 8MN;
- b) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, stanowiący poszerzenie istniejącej drogi gminnej, znajdującej się poza obszarem planu;
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW – 8KDW.

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 lokalizowania szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej 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 obsadzenia zielenią izolacyjną, o szerokości minimum 4,0m, granic terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7MN zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, w obrębie wykopów budowlanych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem 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 - 5MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- c) dopuszczanie lokalizacji garażu 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 jednak nie więcej niż 300m²;
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej;
- h) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- i) dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- j) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub grafitowym albo materiału dachówkopodobnego;
- k) wysokość budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- l) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - 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 tynków na elewacjach budynków wyłącznie 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 6MN - 8MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
 - b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu 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 – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 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, brązowym lub grafitowym albo materiału dachówkopodobnego;
 - k) wysokość budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - l) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - 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 tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
 - o) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.

§ 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 wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych dla terenów:

- a) 1MN - 5MN - 1000 m²,
- b) 6MN - 8MN - 800 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) zakaz grodzenia nieruchomości od strony rowu, zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu oraz nakaz umożliwienia dostępu do rowu w celu jego konserwacji;

3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) drogę publiczną, klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem KD-D, stanowiącą poszerzenie drogi gminnej znajdującej się poza obszarem planu, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW – 8KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej KD-D, dróg publicznych będących poza obszarem opracowania planu oraz dróg wewnętrznych;

3) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do planowanej 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;
- d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do gruntu lub rowów melioracyjnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub sieci kanalizacji deszczowej, 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 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.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Dla terenu gruntów rolnych klasy IIIA oraz IIIB o powierzchni 6,30 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/185/2012
Rady Gminy Gniezno
z dnia 20 czerwca 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek do planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/185/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 20 czerwca 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WE WSI GOŚLINOWO - DZIAŁKI NR 71, 72, 73, 74, 67/2 I 68**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 sierpnia 2011r. roku do 12 września 2011 roku. W dniu 12 września 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 września 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.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI GOŚLINOWO – DZIAŁKI NR 71, 72, 73, 74, 67/2 I 68, 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 Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Gniezno i przepisami odrębnymi.
- 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.