

**UCHWAŁA NR XXX/201/2012
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami we wsi Szczytniki Duchowne dz. nr 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5

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

§ 1. 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami we wsi Szczytniki Duchowne dz. nr 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5 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, budynek gospodarczy z wydzieloną powierzchnią do garażowania pojazdów oraz budynek garażowy;
- 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.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN – 18MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U - 5MN/U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP – 2ZP;
- 4) teren zieleni krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem ZK/IT;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 6) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, jako poszerzenie istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, oznaczony symbolem KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 18KDW;

8) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDx-3KDx.

§ 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) zakaz przekraczania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz przekraczania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ 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 - 18MN 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 oraz budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300m²;
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki;
- e) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- f) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 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) posadowienie posadzki parteru budynków na wysokości 0,3m - 0,8m nad poziomem terenu;
- k) dachy strome symetryczne w profilu dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- l) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub grafitowym albo materiału dachówko podobnego lub gontu bitumicznego;

- m) 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 terenów 1MN/U-5MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno – usługowego oraz budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym,
 - d) zakaz lokalizacji budynków blaszanych;
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% powierzchni działki;
 - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
 - g) posadowienie posadzki parteru budynków na wysokości 0,3m - 0,8m nad poziomem terenu;
 - h) dachy pochyłe symetryczne w profilu o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - i) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego lub gontu bitumicznego;
 - j) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - k) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
 - l) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.
- 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.
- 4) Dla terenu ZK/IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania z uwzględnieniem pkt. 3, ogrodzeń i nasadzeń wysokich;
 - b) dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej;
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym zbiorników retencyjnych.
- 5) 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 oraz zieleni w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne;
 - d) dopuszczenie lokalizacji boisk do gier i placów zabaw;
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym zbiorników retencyjnych.

§ 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) nakaz uwzględnienia w posadowieniu budynków wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 4) nakaz uwzględnienia w posadowieniu budynków istniejących gruntów wodonośnych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) tereny drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D, będącej poszerzeniem istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg wewnętrznych KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) tereny ciągów pieszo-rowerowych KDx, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w terenach dróg należy uwzględnić możliwość budowy sieci drenażu odwadniającego,
 - g) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN z drogi publicznej KD-D oraz dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,
 - terenu 2MN z drogi publicznej KD-D oraz dróg wewnętrznych 4KDW i 15KDW,
 - terenu 3MN z dróg wewnętrznych 7KDW i 15KDW,
 - terenu 4MN z drogi wewnętrznej 7KDW,
 - terenu 5MN z dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW,
 - terenu 6MN z dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW,
 - terenu 7MN z dróg wewnętrznych 4KDW i 15KDW,
 - terenu 8MN z dróg wewnętrznych 7KDW i 15KDW,
 - terenu 9MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW i 8KDW,
 - terenu 10MN z dróg wewnętrznych 8KDW, 15KDW i 17KDW
 - terenu 11MN z dróg wewnętrznych 15KDW i 7KDW
 - terenu 12MN z dróg wewnętrznych 9KDW, 17KDW i 18KDW
 - terenu 13MN z dróg wewnętrznych 10KDW i 17KDW,
 - terenu 14MN z dróg wewnętrznych 11KDW, 12KDW i 15KDW,
 - terenu 15MN z dróg wewnętrznych 14KDW i 15KDW
 - terenu 16MN z dróg wewnętrznych 14KDW, 17KDW i 13KDW,
 - terenu 17MN z dróg wewnętrznych 12KDW, 11KDW i 17KDW,
 - terenu 18MN z dróg wewnętrznych 1KDW i 17KDW,
 - terenu 1MN/U z dróg wewnętrznych 15KDW i 17KDW,

- terenu 2MN/U z dróg wewnętrznych 15KDW i 16KDW,
- terenu 3MN/U z dróg wewnętrznych 15KDW i 16KDW
- terenu 4MN/U z dróg wewnętrznych 10KDW, 11KDW, 15KDW i 17KDW,
- terenu 5MN/U z dróg wewnętrznych 17KDW, 9KDW i 11KDW,

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 i komunalnych:

- 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 na terenach MN/U poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę do rzeki Wełny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

6) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, na warunkach określonych przez gestora sieci;

7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania alternatywnych odnawialnych źródeł energii;

8) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej;

9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

10) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;

11) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;

12) 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 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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/201/2012
Rady Gminy Gniezno
z dnia 26 października 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/201/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 26 października 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI WE WSI SZCZYTNIKI DUCHOWNE DZ. NR 65/1, 65/2, 65/3, 65/4,
65/5.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27.01.2012 roku do 20.02.2012 roku. W dniu 20.02.2012r. 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) 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.

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 2012 r., poz. 647) Rada Gminy Gniezno:

§ 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 porządku i czystości na terenie gminy oraz 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.