

**UCHWAŁA NR XXXI/218/2012
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 21 listopada 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jankowo Dolne – działki o nr ewid. 66/1 oraz 66/5-66/17, gmina Gniezno

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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jankowo Dolne – działki o nr ewid. 66/1 oraz 66/5-66/17, gmina Gniezno zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków 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, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) 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 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 zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu położenia terenu w korytarzu ekologicznym rangi krajowej.

§ 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 nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. 1) Dla terenów 1MN, 2MN i 3MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- e) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- f) maksymalną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,25 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 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 i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- j) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- k) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- l) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- m) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- n) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
- o) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

- 2) Dla terenów 4MN, 5MN i 7MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
 - b) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - e) dopuszczenie zblokowania garaży wolno stojących w tylnej części sąsiadujących działek przy zastosowaniu jednolitych parametrów kształtowania zabudowy;
 - f) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - g) maksymalną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,35 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - h) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
 - i) wysokość budynku mieszkalnego 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 i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - k) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
 - l) Iposadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - m) dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - n) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - o) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - p) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
 - q) dopuszczenie parkowania samochodów osobowych na terenie KDW.
- 3) Dla terenów 6MN i 8MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
 - b) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
 - d) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - e) maksymalną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,4 liczona jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
 - g) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - h) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
 - i) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - j) dachy pochyle dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

- k) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- l) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
- m) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny;
- n) dopuszczenie parkowania samochodów osobowych na terenie KDW.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1) Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej.

- a) 900 m² dla terenów 1MN, 2MN i 3MN;
- b) 400 m² dla terenów 4MN, 5MN i 7MN;
- c) 300 m² dla terenów 6MN i 8MN.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania ziemnego ekranu akustycznego na terenach 5MN, KDW i 8MN zgodnie z rysunkiem planu o wysokości min 3,0 metry, max 4,0 metry;
- 4) nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych na terenie 3MN, np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów, ograniczających emisję hałasu z drogi krajowej nr 15, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 5) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach 5MN i 8MN nakaz zastosowania innych środków ochrony akustycznej w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z drogi krajowej nr 15 do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) skuteczne środki techniczne, wymienione w pkt. 3, 4 i 5 należy przewidzieć staraniem inwestorów terenu.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi wewnętrznej KDW o szerokościach 12,0m, 16,0m, 18,0m i 20,0m z wyznaczonymi miejscami parkingowymi oraz zakończony placami do zawracania,
- b) teren pod poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej, do szerokości 10,0m, oznaczony symbolem KD-D,
- c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN z drogi wewnętrznej KDW, oraz z drogi publicznej KD-D znajdującej się w części poza obszarem planu,
 - terenu 2MN i 3MN z drogi publicznej KD-D znajdującej się w części poza obszarem planu;

- terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN z drogi wewnętrznej KDW.

- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 8) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy 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 15 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/218/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 21 listopada 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/218/2012

Rady Gminy Gniezno

z dnia 21 listopada 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI
JANKOWO DOLNE – DZIAŁKI O NR EWID. 66/1 ORAZ 66/5-66/17, GMINA GNIEZNO**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 07 września 2012r. do dnia 28 września 2012r. W dniu 28 września 2012r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) uwagi były przyjmowane do dnia 12 października 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.

**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.) 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 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.