

**UCHWAŁA NR XXXIX/272/2013
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 22 maja 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne dz. nr 6/1

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

§ 1. 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne dz. nr 6/1, zwanej 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 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 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.

§ 3. 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- b) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN/U;
- c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenie MN – 1m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenie MN/U – 2m² 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 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 terenie MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz wprowadzenia na terenach MN oraz MN/U obszaru wolnego od zabudowy i utwardzenia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 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. Nie wyznacza się terenów, dla których należy ustalać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub 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 gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- e) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki budowlanej;
- h) możliwość niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
- i) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- j) dachy pochyle, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- k) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- l) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu dachu oraz 2 kondygnacje nadziemne;
- m) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- n) zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

- o) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na lokal mieszkalny, w tym garaż.
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
 - b) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w budynku mieszkalnym z usługami, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem mieszkalnym z usługami o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - d) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - e) zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych;
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - h) możliwość niwelacji terenu w zakresie 0,5 metra względem istniejącego poziomu terenu;
 - i) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - j) dachy pochyle, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ;
 - k) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
 - l) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z usługami - nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu dachu;
 - m) wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych - nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu;
 - n) zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - o) lokalizację miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na lokal mieszkalny, w tym garaż oraz minimum 3 stanowiska na każde 100m² powierzchni użytkowej usługowej.

§ 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) Dla terenu MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 800m².

3) Dla terenu MN/U ustala się minimalną powierzchnią działki budowlanej – 1500 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) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 3) w przypadku naruszenia ciągłości sieci drenarskiej nakaz jej odtworzenia lub zastosowania rozwiązań zastępczych po uzgodnieniu z administratorem sieci.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obsługę komunikacyjną terenu MN z drogi wewnętrznej KDW;
 - d) obsługę komunikacyjną terenu MN/U z drogi wewnętrznej KDW oraz drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN oraz MN/U docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu przyłączenia do sieci, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z powierzchni utwardzonych dróg 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 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) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15kV;
- 9) 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.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy 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%.








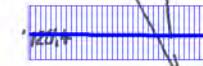


§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

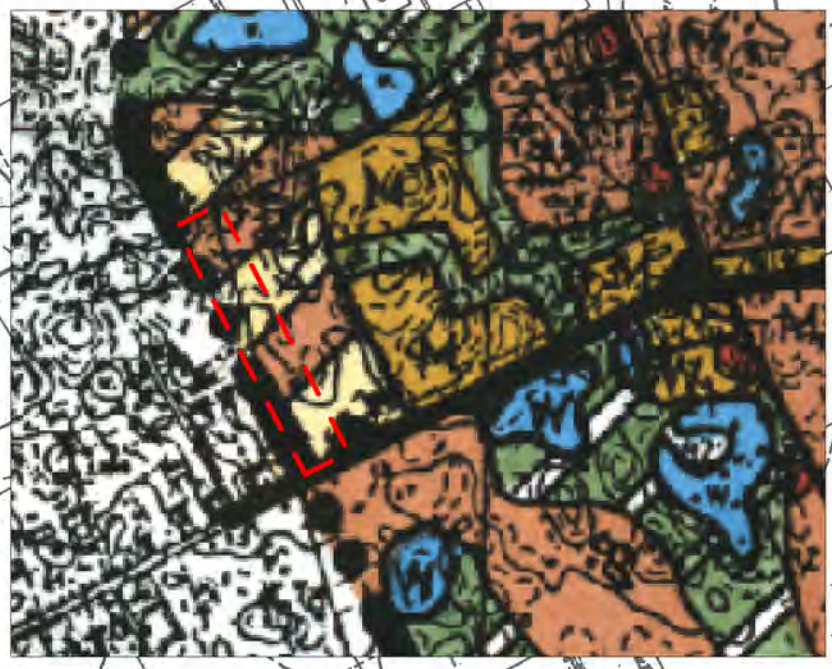
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Jankowo Dolne dz. nr 6/1.0



Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno
Nr Z dnia
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
Z r. poz.

OZNACZENIA PLANU:

-  granica gminy
-  granica obszaru objętego planem
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania
-  **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **MN/U** teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **KDW** teren drogi wewnętrznej
-  tereny linii elektro-energetycznych 15 kV wraz z pasem technologicznym
-  teren wolny od zabudowy i utwardzenia
-  orientacyjny podział działki

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno
skala: 1:10 000



-  **M** tereny zabudowy mieszkaniowej
-  **OM** tereny osadnicze

granica obszaru objętego planem
Id: PSK0M-0AOCV-0VLLC-PTVRM-QXYDZ. Uchwalony

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/272/2013
Rady Gminy Gniezno
z dnia 22 maja 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WE WSI JANKOWO DOLNE DZ. NR 6/1**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 22 lutego 2013 r. do dnia 15 marca 2013 r. W dniu 15 marca 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 2 kwietnia 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 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 z późn. zm.) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Na obszarze objętym opracowaniem planu nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
- 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 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.