

**UCHWAŁA NR XLV/315/2013
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 20 września 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Winiary – działki nr 11, 12, 13.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((Dz. U. z 2013r. poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

§ 1. 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Winiary dz. nr 11, 12, 13 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 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 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 symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 4) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem ZK;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przęseł 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) zakaz przekraczania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- b) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- c) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- d) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 300m²;
- f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- g) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu dachu;
- h) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu;
- i) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- j) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- k) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu 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 terenu 8MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- zakaz zabudowy;
 - dopuszczenie przyłączenia terenu 8MN do terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych poza granicami planu.
- 3) Dla terenów 1MN/U, 2MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- dopuszczenie lokalizacji na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno - usługowego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
 - dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 350m²;
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
 - wysokość budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu dachu;
 - wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu dachu;
 - dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
 - posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu;
 - dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.
- 4) Dla terenu K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- lokalizację urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej;
 - dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 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) 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 nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

§ 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) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KD-D, jako poszerzenie dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu,
- c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 5KDW, 10KDW,
 - terenu 2MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW, 4KDW oraz z drogi publicznej 1KD-D,
 - terenu 3MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW, 4KDW, 10KDW,
 - terenu 4MN z dróg wewnętrznych 8KDW, 6KDW oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu,
 - terenu 5MN z dróg wewnętrznych 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW,
 - terenu 6MN z drogi wewnętrznej 7KDW,
 - terenu 7MN z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - terenu 8MN z drogi wewnętrznej 10KDW,
 - terenu 1MN/U z drogi wewnętrznej 2KDW oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu,
 - terenu 2MN/U z dróg wewnętrznych 8KDW, 9KDW oraz z drogi publicznej 2KD-D,

2) nakaz lokalizacji zjazdów na działkach narożnych w odległości min. 10,0m od skrzyżowań dróg;

3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,

5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów MN i MN/U 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;

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

9) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;

- 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Dla terenu gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 4,2000 ha oraz dla gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 3,5200 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 25%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

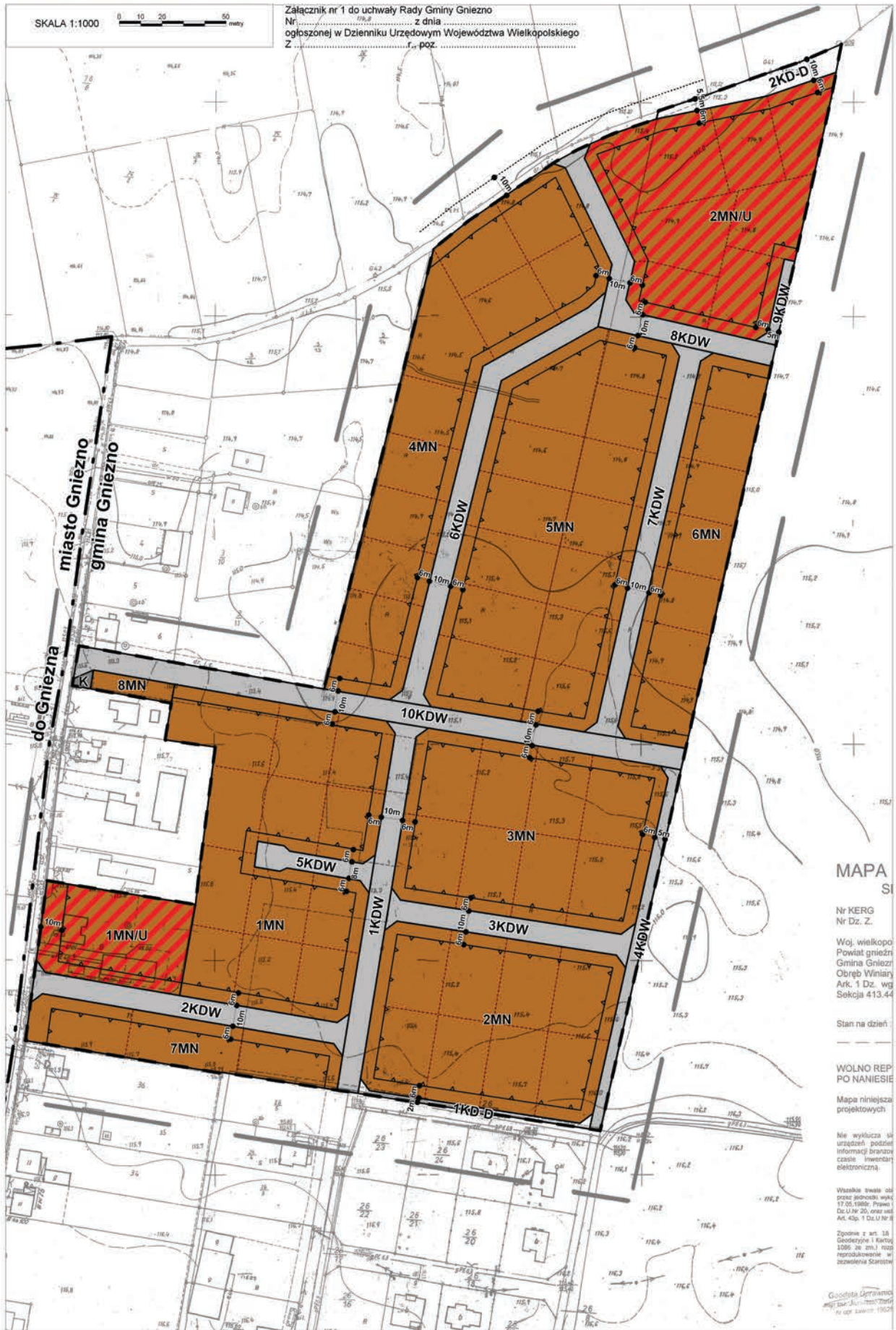
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Winiary dz. nr 11, 12, 13

SKALA 1:1000



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



MAPA

Nr KERG
 Nr Dz. Z.
 Woj. wielkop.
 Powiat gnieźni
 Gmina Gniezno
 Obręb Winiary
 Ark. 1 Dz. wg
 Sekcja 413.44

Stan na dzień

WOLNO REPRO-
 WIZOWAĆ
 PO NANIESIE-
 NIU
 Mapa niniejsza jest
 projekcyjną

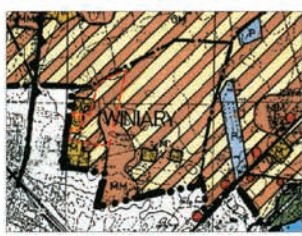
Nie wyklucza się
 urządzeń podziemnych
 informacji branżowej
 czasu inwentaryzacji
 elektronicznej.

Wskazuje treść ostatniej
 zmiany: 17.05.1989r. Prawo
 Dz. U. Nr 20, oraz wst. Art. 45p. 1 Dz. U. Nr 8

Zgodnie z art. 18
 Geodezyjne i Kartograficzne
 1096 ze zm.) oraz
 rozporządzenie w sprawie
 zwolnienia Skarżyska

Geodeta Główny
 mgr inż. Andrzej Zieliński
 nr upraw. 19029

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno
 skala 1:20 000



- 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 tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- K teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- orientacyjny podział działki
- tereny pod poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu

- MN tereny osiedlicze
- KM tereny osiedlicze na głębokich podłożach
- M tereny zabudowy mieszkaniowej
- granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/315/2013

Rady Gminy Gniezno

z dnia 20 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-
USŁUGOWEJ WE WSI WINIARY – DZIAŁKI NR 11, 12, 13**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 9 listopada 2012 r. do dnia 3 grudnia 2012 r. W dniu 3 grudnia 2012 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 17 grudnia 2012 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 2013r. poz. 594) 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) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie jako poszerzenia istniejących dróg 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 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.