

UCHWAŁA NR XLIX/340/2013
RADY GMINY GNIEZNO

z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wełnica – dla działek o nr 303/7, 303/9 oraz części działek o nr 303/5 i 303/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., 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 późn. zm.) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wełnica – dla działek o nr 303/7, 303/9 oraz części działek o nr 303/5 i 303/1, zwanej dalej „planem”, stwierdzając, iż 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” - z *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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez sumę rzutów pionowych zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 8) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) **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 i zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1MN/ZK** i **2MN/ZK**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami **1MN/Mri** i **2MN/Mri**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sztyldów 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) nakaz zachowania na terenach **MN/ZK** oraz **MN/Mri** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 8. 1) Dla terenów **1MN/ZK - 2MN/ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zieleń krajobrazowa;
- b) dopuszczenie budowy 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 wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- e) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- f) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 70% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% działki musi podlegać zadrzewieniu;
- h) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- i) dachy płaskie lub dachy pochyłe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- j) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- k) wysokość budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu pochyłego,
 - nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- l) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu pochyłego,
 - nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- m) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

- n) zastosowanie tynków na elewacjach budynków 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 **1MN/Mri - 2MN/Mri**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacji indywidualnej,
 - b) dopuszczenie budowy na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub rekreacji indywidualnej oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
 - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - e) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
 - f) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki;
 - h) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - i) dachy płaskie lub dachy pochyłe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - j) zastosowanie na dachach pochyłych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
 - k) wysokość budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu pochyłego,
 - nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu płaskiego;
 - l) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu pochyłego,
 - nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu płaskiego;
 - m) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - n) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
 - o) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny lub 1 miejsce w przypadku lokalizacji budynku rekreacji indywidualnej.

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

2) Dla terenów **MN/Mri** ustala się minimalną powierzchnię działki - 800m².

3) Dla terenów **MN/ZK** ustala się minimalną powierzchnię działki - 1500m².

§ 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) 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) teren drogi wewnętrznej **KDW**, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- b) obsługę komunikacyjną terenów **1MN/ZK - 2MN/ZK** oraz **1MN/Mri - 2MN/Mri** z drogi wewnętrznej **KDW**;

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:

- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów **1MN/ZK - 2MN/ZK** oraz terenów **1MN/Mri - 2MN/Mri** 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 dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;

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

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

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

11) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

12) postępowanie z odpadami zgodnie z 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wełnica - dla działek o nr 303/7, 303/9 oraz części działek o nr 303/5 i 303/1



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/340/2013

Rady Gminy Gniezno

z dnia 18 grudnia 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WE WSI WELNICA – DLA DZIAŁEK O NR 303/7, 303/9 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK
O NR 303/5 i 303/1.**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 30.08.2013 r. do dnia 20.09.2013 r. W dniu 20.09.2013 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 7.10.2013 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.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 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 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.