

## UCHWAŁA Nr XXXVIII/377/2009 RADA GMINY GNIEZNO

z dnia 19 października 2009 r.

### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Mnichowo – działka 201/1

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 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r.: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r.: Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r.: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 . Nr 52, poz. 420) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r.: Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r.: Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r.: Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

#### Rozdział I Przepisy ogólne

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Mnichowo – działka nr 201/1 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:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,

3) 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 w skali 1:1000.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) działce – należy przez to rozumieć działkę bu-

dowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym.

#### Rozdział II Przepisy szczegółowe Przeznaczenie terenu

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN oraz 2MN;

2) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;

3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW oraz 2KDW;

4) teren zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych, oznaczony symbolem ZK/WS.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§4.** Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§5.** Ustala się:

1) ochronę zlewni i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych do gruntu;

4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wy-

wóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;

5) zapewnienie komfortu akustycznego w środowisku zewnętrznym na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na terenach 1MN oraz 2MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu wymagane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§8. 1.** Dla terenów 1MN oraz 2MN ustala się:

1) rodzaj zabudowy: rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;

2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 275 m<sup>2</sup>;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 60%;

6) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;

7) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

8) wysokość garażu, budynku gospodarczego i budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

10) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;

11) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°;

12) zastosowanie dachówki lub materiału da-

chówkopodobnego;

13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

2. Dla terenu ZK/WS ustala się:

1) zakaz zabudowy;

2) utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu jako korytarza ekologicznego;

3) utrzymanie i ochronę wód powierzchniowych;

4) uzupełnienie zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego;

5) dopuszczenie utrzymania istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych**

**§9.** Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na ich brak w granicach planu.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

1) dla terenu 1MN - 1000m<sup>2</sup>,

2) dla terenu 2MN - 840 m<sup>2</sup>.

3. Określone parametry dotyczące wielkości działek nie dotyczą wydzieli geodezyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§11. 1.** Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

2. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zamienne.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§12. 1.** W zakresie systemów komunikacji ustala się:

1) teren o szerokości 1,5 m pod poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW o szerokość 10,0 m;

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KDW o szerokość 8,0 m;

4) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg;

5) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obsługę komunikacyjną terenów:

a) 1MN i 2MN z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW oraz z drogi publicznej KD-D - w większej części poza obszarem opracowania planu;

b) ZK/WS z drogi wewnętrznej 2KDW.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci.

3. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

c) zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z połaci dachowych bezpośrednio na terenie działek;

b) z powierzchni utwardzonych dróg do projektowanej kanalizacji deszczowej lub po podczyszczeniu do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) stosowanie takich paliw i urządzeń do ich spalania, które odpowiadają wymogom ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci na zasadzie przyłączy do budynków;

2) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii

elektroenergetycznych.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

#### **Stawki procentowe**

**§14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

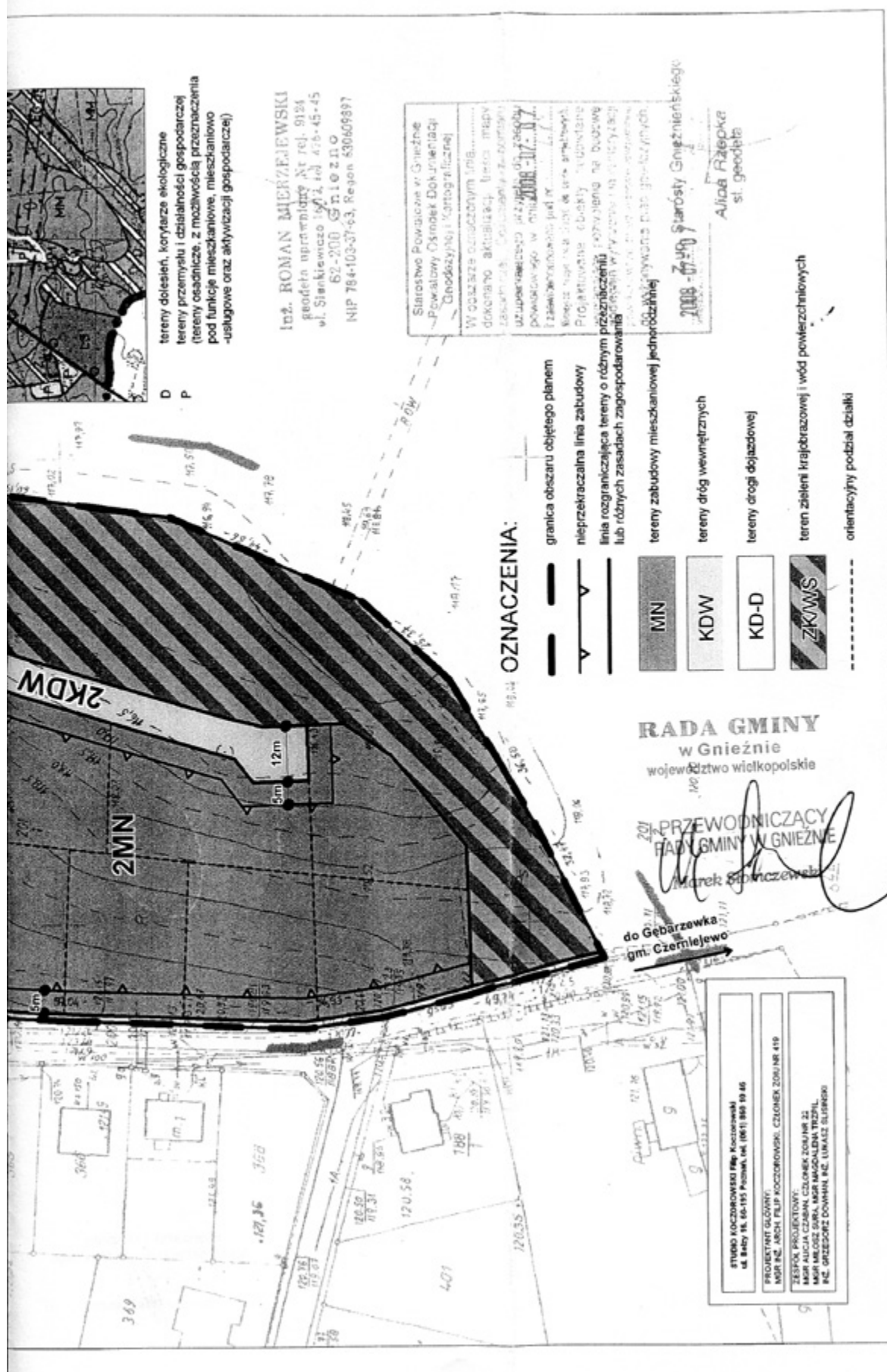
#### **Rozdział III Przepisy końcowe**

**§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.

Przewodniczący  
Rady Gminy w Gnieźnie  
(-) Marek Słomczewski





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXVIII/377/2009  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 19.10.2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI MNICHOWO  
– DZIAŁKA NR 201/1**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11.09.2009 roku do 02.10.2009 roku. W dniu 2.10.2009 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 16.10.2009 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

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXXVIII/377/2009  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 19.10.2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI MNICHOWO – DZIAŁKA NR 201/1, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) 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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Gniezno.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Gniezno.

5. 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.