

1645

**UCHWAŁA Nr XL/400/2009 RADA GMINY GNIEZNO**

z dnia 30 listopada 2009 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Strzyżewo Kościelne - działka nr 122**

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. f1568, 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 r. 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 uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Strzyżewo Kościelne - działka nr 122 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.

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

1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną 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;

5) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej minimalizujące uciążliwość od terenu usług sportu i rekreacji.

**ROZDZIAŁ II**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Przeznaczenie terenu**

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN oraz 3MN;

2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;

4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D.

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§4.** Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych, z wyłączeniem terenów US.

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

**§5.** Ustala się:

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

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, jako zawsze mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

3) wszelkie oddziaływania związane z prowadze-

niem działalności usługowej nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do gruntu;

5) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z robót ziemnych na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;

6) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenie US od strony terenu 1MN;

7) na terenach 1MN, 2MN oraz 3MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu wymagane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) na terenie US obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjne - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§6.** Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, w obrębie wykopów budowlanych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

**§7.** Nie określa się terenów, dla których konieczne jest ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

1) 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 - 65%;

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 jedna stanowiąca 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 dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;

12) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;

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

14) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m<sup>3</sup>.

2. Dla terenów 2MN oraz 3MN ustala się:

1) 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 - 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 240 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 jedna stanowiąca 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 dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;

12) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;

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

14) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3 m<sup>3</sup>.

3. Dla terenu US ustala się:

1) rodzaj zabudowy:

a) obiekty związane z turystyką, rekreacją i sportem;

b) obiekty handlowe i gastronomiczne o powierzchni użytkowej do 70 m<sup>2</sup>;

c) dopuszcza się lokalizację mieszkania w budynku usługowym lub budowę oddzielnego budynku mieszkalnego dla potrzeb właściciela;

d) inne obiekty i urządzenia towarzyszące w tym z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędne do funkcjonowania form zainwestowania określonych w punktach a oraz c;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 60%;

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

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

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

8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;

9) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;

10) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynku;

11) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3 m<sup>3</sup>.

#### **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 minimalną powierzchnię działki budowlanej:

1) Dla terenu 1MN - 1100m<sup>2</sup>;

2) Dla terenu 2MN oraz 3MN - 800m<sup>2</sup>;

3) Dla terenu US - 1500m<sup>2</sup>.

#### **Szczególne 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.

3. Dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV należy zachować wolne od zabudowy strefy oddziaływania o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony.

4. Dla sieci wodociągowej Ø 220 należy zachować strefę wolną od zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 3 m od skraju przewodu, w obie strony.

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

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

1) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, pod poszerzenie istniejącej drogi, do szerokości 10,0 m.

2) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KD-W, o szerokość 8,0 m;

3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg;

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

5) obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D, w części poza obszarem opracowania planu;

b) terenu 2MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD-W;

c) terenu 3MN z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD-W;

d) terenu US z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D (w części poza obszarem opracowania planu);

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowo podłączenie do projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

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 poprzez urządzenia podczyszczające do zbiorników bezodpły-

wowych, a docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń o dużym stopniu redukcji emisji spalin, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z preferencją wprowadzania źródeł energii odnawialnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

1) budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

2) lokalizację zbiorników na gaz płynny.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z projektowanej sieci na zasadzie przyłączy do budynków;

2) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się skalowanie istniejącej linii elektroenergetycznej;

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 ich 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**

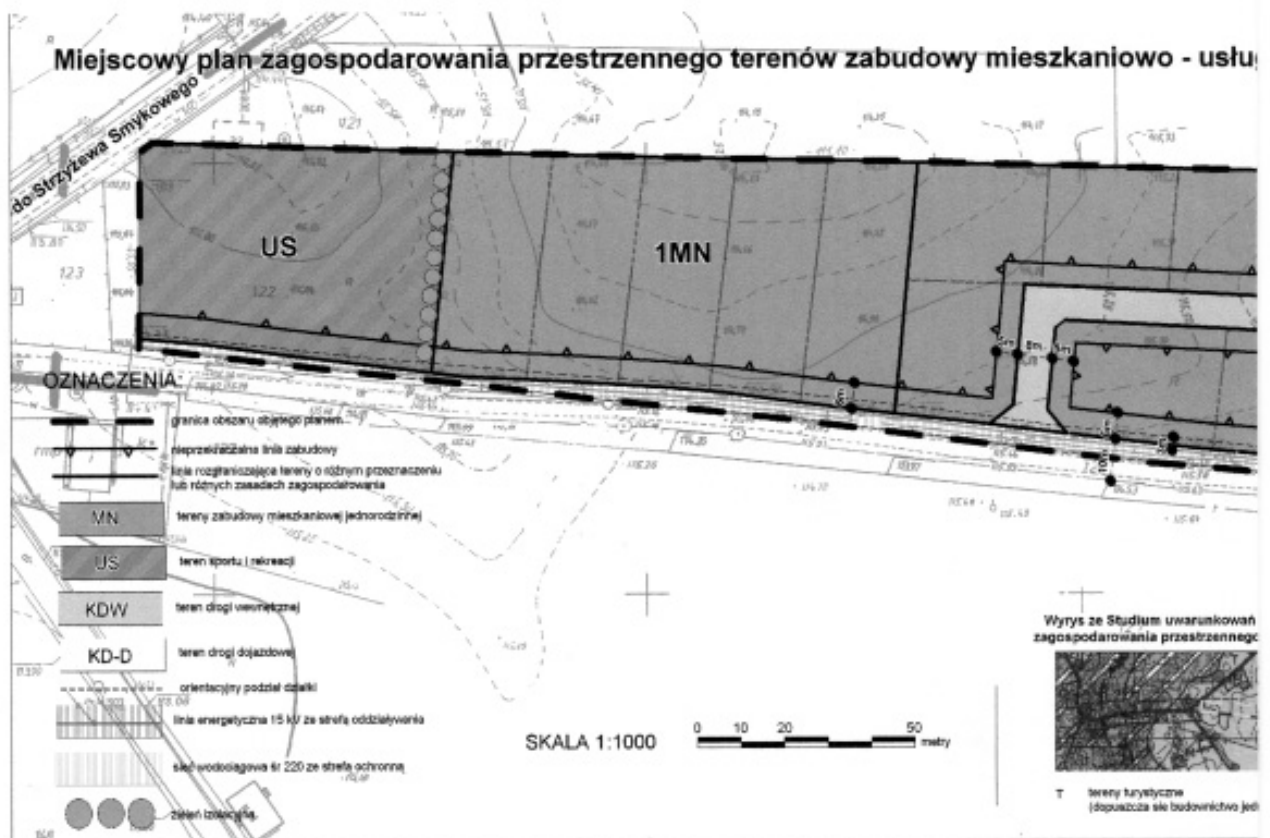
§14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

#### **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.

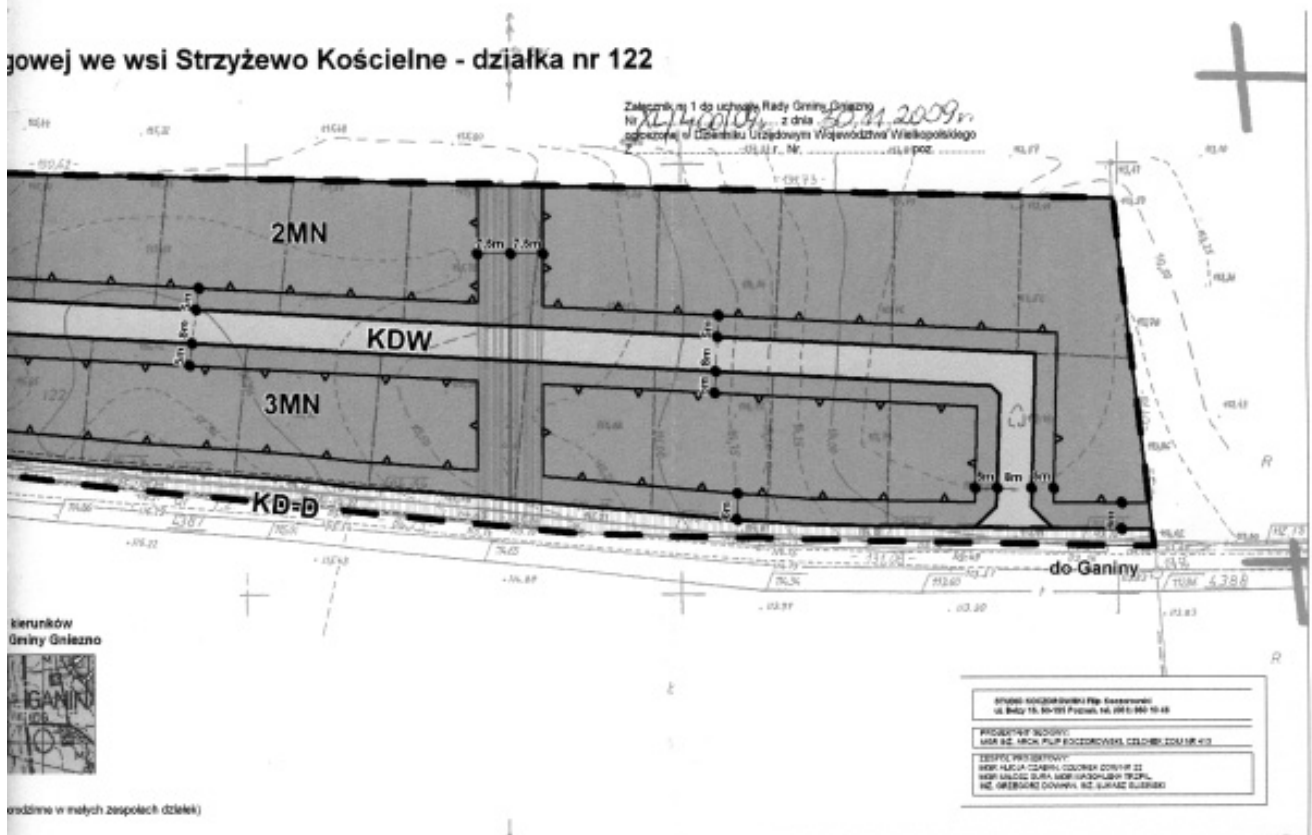
Przewodniczący  
Rady Gminy w Gnieźnie  
(-) *Marek Słomczewski*





gowej we wsi Strzyżewo Kościelne - działka nr 122

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno  
Nr XLIV/0109 z dnia 30.04.2009r.  
opracował: Urząd Gminy Gniezno



Kierunków  
Gminy Gniezno



rodzina w innych zespołach (działek)

WZROST KOSZAROWSKI Sp. z o.o. ul. Budy 15, 60-101 Poznań, tel. 61 661 90 10-18
PROJEKTANT NADZORY: MGA S.C. ul. Mick. P. 10, 60-101 Poznań, tel. 61 661 90 10-18
ZESPÓŁ PROJEKTOWY: MGA S.C. ul. Mick. P. 10, 60-101 Poznań, tel. 61 661 90 10-18 MGA S.C. ul. Mick. P. 10, 60-101 Poznań, tel. 61 661 90 10-18 MGA S.C. ul. Mick. P. 10, 60-101 Poznań, tel. 61 661 90 10-18

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XL/400/2009  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 30.11.2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ WE WSI STRZYŻEWO KOŚCIELNE - DZIAŁKA NR 122

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.10.2009 r. do 31.10.2009 r. W dniu 31.10.2009 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 16.11.2009 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 XL/400/2009  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 30.11.2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ WE WSI STRZYŻEWO KOŚCIELNE - DZIAŁKA NR 122, 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.