

1649

**UCHWAŁA Nr XL/404/2009 RADA GMINY GNIEZNO**

z dnia 30 listopada 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Zdziechowa – działka nr 274**

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 2009r. 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej we wsi Zdziechowa – działka nr 274, 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:

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

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

- 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 zago-

spodarowaniu 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 teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony symbolem MN/U.

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§4.** Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od stropu terenów dróg;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

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

**§5.** Ustala się:

1) zakaz emisji zanieczyszczeń ponad poziom określony w przepisach odrębnych;

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

3) nakaz wykorzystania nadmiaru mas ziemnych podczas prac budowlanych w obrębie nieruchomości lub wywiezienie jej poza, w oparciu o przepisy odrębne;

4) na terenie MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wymagane dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wszelkie oddziaływania związane z prowadzeniem działalności usługowej nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, okre-

ślonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

**§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.

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

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

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

**§8.** Dla terenu MN/U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące oraz garaże lub budynki gospodarcze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji powierzchni usługowej w budynku mieszkalnym maksymalnie w zakresie 50% powierzchni użytkowej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50%;
- 6) lokalizację 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 10,0 m i 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 8) wysokość budynku garażowego i gospodarczego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, 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 22°-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 i 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbior-

ników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m<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.

### **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. Dla terenu MN/U ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 500 m<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.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 2) 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala 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 poprzez urządzenia podczyszczające do gruntu a docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania paliw niskoemisyjnych z zastoso-

waniem 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 przyłączy do sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) lokalizację zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3 m<sup>3</sup>.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci na zasadzie przyłączy do budynków;
- 2) zakaz lokalizowania nowych linii napowietrznych.

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 15%.

### **ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe**

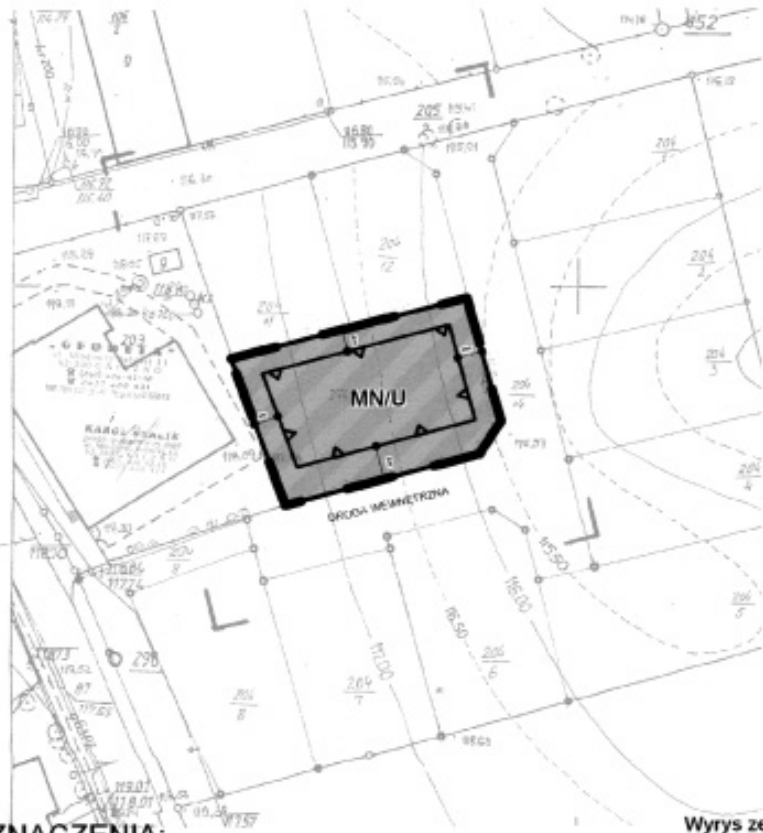
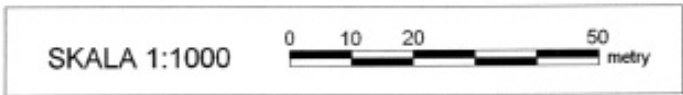
§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

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

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

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej we wsi Zdziechowa - działka nr 274

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno  
Nr XL/1404/09v. z dnia 30.11.2009r.  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego  
Z ..... f. Nr. .... poz. ....







**MAPA ZASADNICZA**  
Skala 1:800 POWIĘKSZENIE

Województwo wielkopolskie  
Powiat gnieznowski  
Gmina Gniezno  
Obręb ZDZIECHOWA

SZREGO 233-01-00-01, Działka 274/274P/2  
Nr lokalu: 248-2007  
Widok: 411 244 001  
Właściciel: Stanisław Dariusz Jurek  
Właścicielka Anna Jurek  
Adres: 1, Działka 274  
Kod pocztowy: 61112 Gniezno 2  
Powierzchnia: 0,1144 ha

### OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego planem
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej

STUDIO KOZDROŃSKI Filip Kozdroński  
ul. Reby 16, 60-195 Poznań, tel/fax (061) 639 99 75

PROJEKTANT:  
MGR INŻ. ARCH. FILIP KOZDROŃSKI, CZŁONEK ZDRJ NR 419

PROJEKTANT:  
MGR MIŁOŚĆ SURA

### Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno



M tereny zabudowy mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY W GNEZNE  
Marek Słomczewski

**RADA GMINY**  
w Gnieznie  
województwo wielkopolskie

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XL/404/2009  
Rady Gminy w Gnieźnie  
z dnia 30.11.2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWO – USŁUGOWEJ WE WSI ZDZIECHOWA – DZIAŁKA NR 274

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.10.2009 roku do 31.10.2009 roku. 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/404/2009  
Rady Gminy w Gnieźnie  
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 ZDZIECHOWA – DZIAŁKA NR 274, 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.