

Uchwała Nr/ 2022
Rady Gminy Gniezno
z dnia2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Wełnica

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz uchwały Nr XLVI/377/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 30 marca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wełnica uchwała co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Wełnica po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno zatwierdzonego uchwałą Nr 119/XI/2000 Rady Gminy Gniezno z dnia 28.02.2000 r. z późn. zmianami;

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Wełnica - stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gniezno;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku oraz zabudowy terenu z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojeżdż i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 12) przeważającej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć główną, najdłuższą kalenicę budynku.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole przeznaczenia terenów;
 - 5) kierunek przeważającej kalenicy;
 - 6) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
 3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 15, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II

Przeznaczenie terenów

- § 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MN,
 - 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku symbolem – KDL.

Dział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 5.1.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-14, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.
2. W obrębie linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

Dział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 6.** 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7.** 1. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków nie występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie.

Dział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

Dział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 9.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
 3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
 - 3) minimalne powierzchnie działek 800m².

Dział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 10.1.** Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do nowoprojektowanych budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Dział IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- §12.** 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że obszar objęty planem jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 „Subzbiornik Inowrocław Gniezno”.
2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska (np. biurowe itp.), wbudowane;
- 3) możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat;
- 5) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 25° – 45°;
- 6) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,5m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 9,0m;
- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0m do kalenicy;
- 8) maksymalna wysokość budowli 6,0m od poziomu terenu;
- 9) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15° – 45°;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,30, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) lokalizację minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 15) minimalna wielkość działki budowlanej 800m²;
- 16) możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

Dział XII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§14.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowi fragment terenu przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Dla terenu terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§15. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 8) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 13) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 15) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem że do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne odprowadzenie ścieków szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 16) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
- 17) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 18) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 19) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 20) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 21) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 22) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Dział XIII

Ustalenia końcowe

§16. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Gniezno

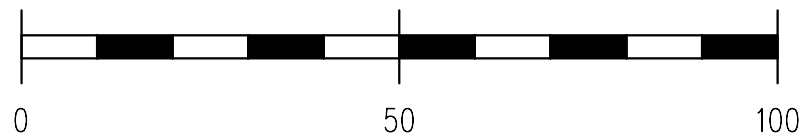
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WE WSI WEŁNICA

RYSUNEK PLANU

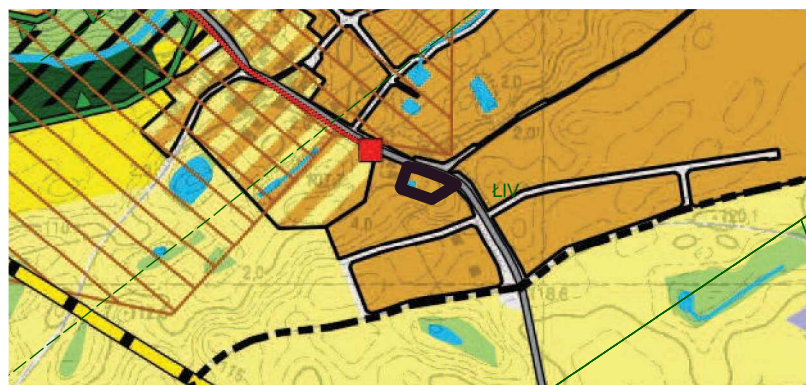
SKALA 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR.... / / 2022
RADY GMINY GNIEZNO
Z DNIA 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWODZTWA WIELKOPOLSKIEGO
POZ.
Z DNIA 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GNIEZNO



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)		TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ
	TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (II-III)		GRANICA STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	TERENY LEŚNE		LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	DROGI GMINNE		STACJE TRANSFORMATOROWE
	DROGI POWIATOWE		PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

— NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH

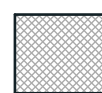


KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY
BUDYNKU

12,0

WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

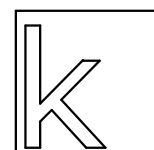


ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W OBRĘBIE
UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD
PODZIEMNYCH
(GZWP) NR 143 „SUBZBIORNIK INOWROCŁAW GNIEZNO

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAŃ

MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HAŁABURDZIN (ZOIU Z-183)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN



październik 2022