

**UCHWAŁA NR XLV/311/2013  
RADY GMINY GNIEZNO**

z dnia 20 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczano działka nr 27/1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Gniezno Nr XVII/195/2008 z dnia 22 lutego 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczano działka nr 27/1, Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczano działka nr 27/1, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Gniezno nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r.

2) Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3) Integralnymi częściami uchwały są:

- a) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczano działka nr 27/1”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- b) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- c) załącznik Nr 3 – stanowiący 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.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku lub obiektu od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami graficznymi i literowymi, dotyczącymi przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN:
  - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL:
  - a) podstawowe: tereny leśne,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZK:
  - a) podstawowe: tereny zieleni krajobrazowej,
  - b) dopuszczalne: ścieżki piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS:
  - a) podstawowe: teren śródlądowych wód powierzchniowych,
  - b) dopuszczalne: urządzenia wodne.
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L:
  - a) podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
  - a) podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
  - a) wolnostojących reklam,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż dwóch reklam wyłącznie na elewacjach kondygnacji parteru budynków lub ogrodzeniu, przy czym ich sumaryczna powierzchnia na jednej działce nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 7) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na terenie drogi wewnętrznej;
- 8) nakaz zachowania istniejących zadrzewień oraz ich uzupełnienie;
- 9) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 10) wskazuje się, że tereny 1MN i 2MN należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudową obszaru objętego planem. Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz oświetlenia terenu oraz zastosowania trwałych i estetycznych elementów urzędnia,
- 2) zakaz stosowania reklam w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

**§ 9.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego na każdej działce;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 18 pkt 8;
- 6) parametry projektowanej zabudowy:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – dopuszcza się nie więcej niż 10,0 m w tym jedną kondygnację podziemną i dwie nadziemne,

- c) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek mieszkalny,
- e) dachy skośne o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni,
- f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
- g) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni,
- h) dachy budynku garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku mieszkalnego.

**§ 10.** Na terenach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki;
- 4) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenu lasu mają zastosowanie przepisy odrębne.

**§ 11.** Na terenie zieleni krajobrazowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki,
- 3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, urządzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od brzegów cieku wodnego.

**§ 12.** Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) lokalizację cieku wodnego;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli służących regulacji, piętrzeniu i eksploatacji wód;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Na terenie drogi publicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-L, ustala się:

- 1) klasyfikację – droga publiczna klasy lokalnej – poszerzenie istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) jednostronny chodnik, z dopuszczeniem zmiany na ciąg pieszo-rowerowy,
- 4) zjazdy i wjazdy z terenu drogi mogą być realizowane wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**§ 14.** Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przekrój jednoprzestrzenny z pasem dla ruchu pieszego i kołowego,
- 3) minimalna szerokość pasa dla ruchu kołowego – 5,5 m,
- 4) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszego – 1,5 m,
- 5) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 15.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

**§ 16.** 1) W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) Dopuszcza się:

a) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;

b) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;

3) Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 18.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;

2) zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej na działki przyległe;

3) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;

4) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, niewymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;

7) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

8) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:

a) na każdy dom w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,

b) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach 1MN, 2MN funkcji usługowej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

**§ 19.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;

2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

- 7) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 10) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 11) w przypadku ewentualnego natrafienia i uszkodzenia drenażu melioracyjnego nakaz jego naprawy w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych.

§ 20. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 21. Ustala się 25% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§ 22. 1) Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

2) Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/311/2013  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 20 września 2013 r.

**rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczany działka nr 27/1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy w Gnieźnie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 czerwca 2013 r. do 5 lipca 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.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/311/2013  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 20 września 2013 r.

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczany działka nr 27/1., inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy w Gnieźnie 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, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.