

5475

## UCHWAŁA NR XV/81/2011 RADY GMINY GNIEZNO

z dnia 28 września 2011 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczano dz. nr 105.

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 późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

**§ 1. 1)** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczano dz. nr 105, 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:
  - a) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,
  - b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
  - c) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
- 3) Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gmin-

nej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 6) urządzeniu reklamowemu – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 7) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleni nieurządzoną, naturalną, łąki i pastwiska.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem MN/ZK;
- 3) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem ZK;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dla terenu MN/ZK nakaz zadrzewienia 50% powierzchni działki;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze oraz potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN oraz MN/ZK dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1) Dla terenów 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- g) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- h) dachy pochyle o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- i) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- j) wysokość budynków mieszkalnych:
  - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- k) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
  - 1 kondygnacja nadziemna,
  - nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- l) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- m) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;

- n) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.
- 2) Dla terenu MN/ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
    - b) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
    - c) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
    - d) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
    - e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
    - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% działki musi podlegać zadrzewieniu;
    - g) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
    - h) dachy pochyle o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
    - i) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
    - j) wysokość budynków mieszkalnych:
      - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
      - nie więcej niż 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
    - k) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
      - 1 kondygnacja nadziemna,
      - nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
    - l) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
    - m) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
    - n) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.
- 3) Dla terenu ZK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz zabudowy;
    - b) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, ogrodzeń i nasadzeń wysokich;

- c) dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 2) Ustala się minimalną powierzchnię działki:
- dla terenów MN – 800m<sup>2</sup>;
  - dla terenu MN/ZK – 1500m<sup>2</sup>.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- zakaz grodzenia nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu oraz nakaz umożliwienia przechodzenia przez ten obszar;
- nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- w zakresie systemów komunikacji:
  - teren pod poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
  - teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW, o szerokości 6,0m;
  - teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KDW, o szerokości 8,0m, zakończony placem do zawracania o szerokości 12,0m;
  - zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg;
  - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obsługę komunikacyjną terenów 1MN, 2MN oraz MN/ZK z drogi publicznej, położonej w części poza obszarem opracowania planu, przez drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW;
- podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- w zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej:
  - odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

- do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich,
  - z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) dopuszczenie budowy sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez gestora sieci
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

**§ 13.** Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 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%.

**§ 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 1  
do uchwały nr XV/81/2011  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 28 września 2011 r

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczany działka nr 105.**



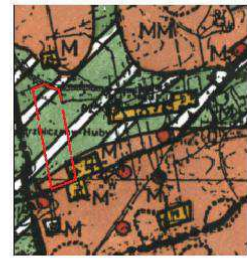
Woj. Wielkopolski  
Powiat Gniezno  
Miejscowość Wierzbiczany  
Arka, Sąd Rejonowy  
Zdrowie  
Pow. 167/3  
Wł. 5

**OZNACZENIA:**

- granica obszaru objętego planem
- nieprzeznaczane tereny zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania
- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/ZK** - teren zabudowy mieszkaniowej i zalesienia krajobrazowej
- ZK** - teren zalesienia krajobrazowej
- KD-D** - teren drogi publicznej klasy drogi wiejskiej
- KD-W** - tereny dróg wewnętrznych
- - - - - orientacyjny poszarok czarna

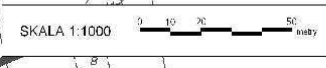
Zdrowie - Przewodnik  
0,5 - różnica poziomów  
1 - wysokość  
Mapa

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno  
skala 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny zalesienia, skrzyżenie ekologiczne (określające obszar zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowej)

OPRACOWANIE PRZEKAZANE DO WYKONANIA	11.09.2011 10:00
WYKONANIE PRZEKAZANE DO WYKONANIA	28.09.2011 10:00
WYKONANIE PRZEKAZANE DO WYKONANIA	28.09.2011 10:00



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XV/81/2011  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 28 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE  
WSI WIERZBICZANY DZ. NR 105**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 sierpnia 2011 roku do 12 września 2011 roku. W dniu 12 września 2011r. 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 26 września 2011r.

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 XV/81/2011  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 28 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI WIERZBICZANY DZ. NR 105, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą

zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gniezno.

- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 6) 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.