

Wójt

Gminy Gniezno

GR.6727.086.2021

Gniezno, 03.06.2021 r.

POLTECH

Krzysztof Kanoniczak

ul. Surowieckiego 42

62-200 Gniezno

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 07.05.2021 r. w sprawie wydania wypisu i rysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr **105/1** we wsi **Wierzbiczany**, Urząd Gminy Gniezno zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) wydaje wypis i rys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczany, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Gniezno nr LIV/366/2018 z dn. 24.09.2018 r., ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 7304 z dn. 28.09.2018 r.

Z. p. Wójta

Hanna Wrzaskowska
SEKRETARZ

Otrzymują:

1. Adresat.
2. A/a.

z dnia 24 września 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy
mieszkaniowej we wsi Wierzbiczany**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Gniezno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy mieszkaniowej we wsi Wierzbiczany, 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 miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.
3. Granica obszaru objętego zmianą planu obejmuje działki nr ewid. 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/7, 105/8, 105/9, 105/11, 105/12, 105/13, 105/14, 105/15, 105/16, 105/17, 105/18, 105/19, 105/20, 105/21, 105/22, 105/23, 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28 o łącznej powierzchni 2,7523 ha, położone w obrębie ewidencyjnym Wierzbiczany ark. 1, określona została na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **materiał dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiónek, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **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, 2MN i 3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **1MN/ZK i 2MN/ZK**;
- 3) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolem **IZK i ZK**;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej – projektowane poszerzenie drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **IKDW i 2KDW**.

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

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dla terenów **MN/ZK** nakaz zadrzewienia 50% powierzchni działki.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury wspólczesnej ustala się: obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed utrzymaniem 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 **IMN**, **2MN** i **3MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszczanie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojsć i dojazdów;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,60, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 9) dachy pochylte o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 45°;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
- 16) Ustala się minimalną powierzchnię działki:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²;
- b) dla zabudowy bliźniaczej po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się - 400 m².
2. Dla terenów **1MN/ZK** i **2MN/ZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) dopuszczanie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowego w formie wolno stojące o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,40, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki, przy czym minimalnie 50% działki musi podlegać zadrzewieniu;
 - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 9) dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówkopodobnego;
 - 11) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
 - 14) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
 - 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
 - 16) minimalna powierzchnia działki – 1500 m².
3. Dla terenów **IZK** i **ZZK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy;
 - 2) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, ogrodzeń;
 - 3) zachowanie drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej;
 - 4) dopuszczenie łąk i pastwisk;
 - 5) dopuszczenie nasadzeń zieleni;
 - 6) dopuszczenie cieków wodnych;
 - 7) przy zagospodarowaniu terenu nakaz uwzględnienia pasa terenu dla konserwacji brzegów cieku wodnego znajdującego się poza granicami opracowania;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki na terenach **MN** – 10 m;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach **MN/ZK** – 21 m;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na terenach **MN** – 400 m²;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na terenach **MN/ZK** – 1500 m²;
- 5) kąt położenia granic działek na terenach **MN** i **MN/ZK** w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

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

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren pod poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **IKDW**, o szerokości 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań o trójkąty widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **2KDW**, o szerokości 8,0 m, z poszerzeniem o szerokości 22,5 m i placem do zawracania o szerokości 12,0 m oraz z poszerzeniami o trójkąty widoczności – zgodnie z rysunkiem planu,

d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg,

e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną terenów **1MN** i **3MN** z drogi publicznej, klasy dojazdowej – projektowanego poszerzenia drogi publicznej oraz z dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**;

3) obsługę komunikacyjną terenów **2MN** oraz **1MN/ZK** i **2MN/ZK** z dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**;

4) dopuszczenie budowy, przebudowy, remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6) w zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów **MN** i z terenów **MN/ZK** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

8) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

10) dopuszczenie prowadzenia odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym także mikroinstalacji do 40 kW dotyczących wykorzystania energii wiatrowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

12) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów 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 25%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Piotr Łykowski

URZĄD GMINY

w Gnieźnie
województwo wielkopolskie

zamieszkały / adres oryginału
Stwierdzam

Gniezno, dnia 03.06.2021.

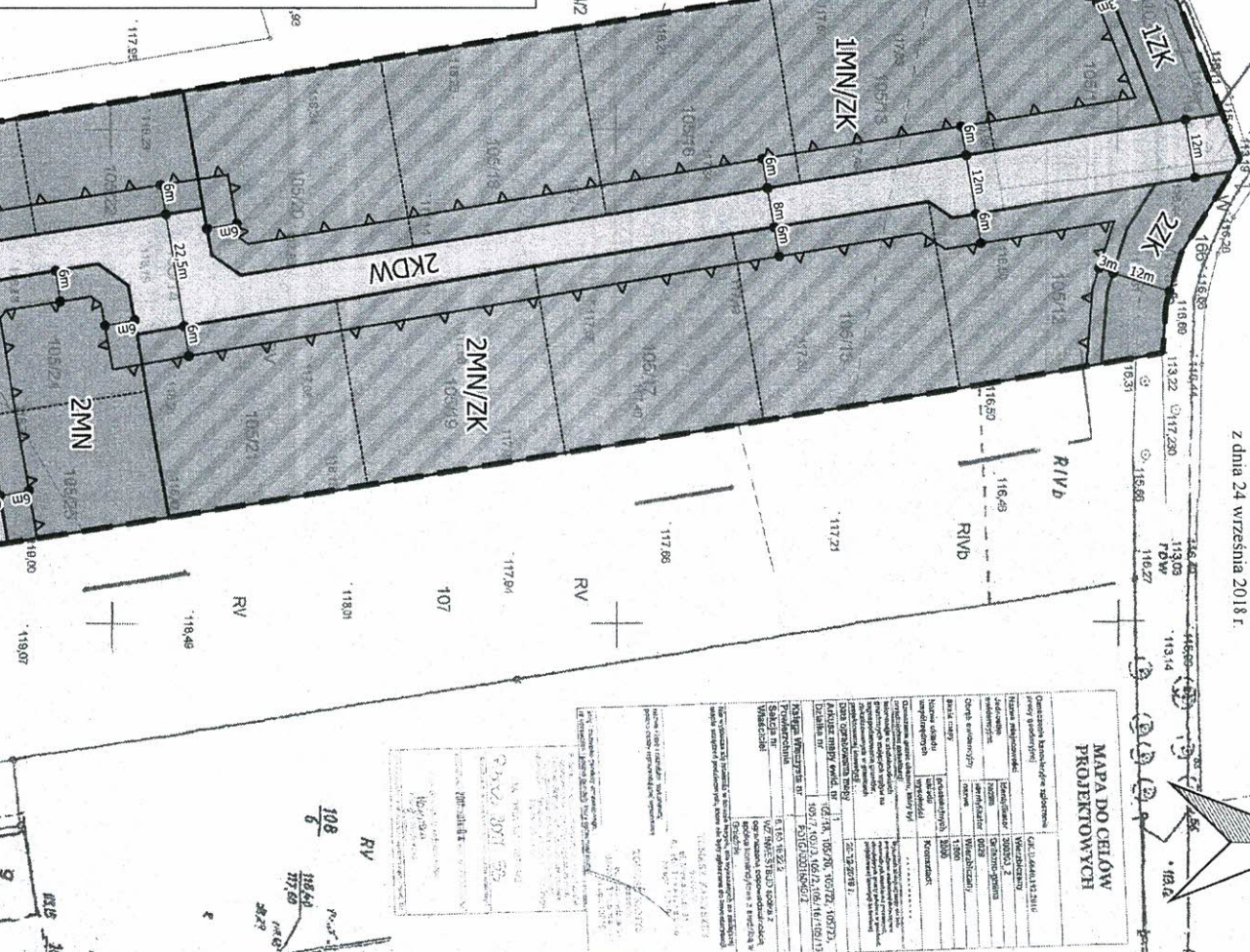
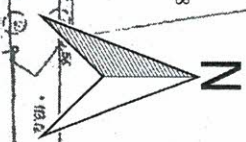
Kierownik Referatu
Gospodarki i Rozwoju


Robert Bloch

N

Rady Gminy Gniezno

z dnia 24 września 2018 r.

[illegible]

MM
tereny osadnicze

▽▽▽ nieprzekraczalna linia zabudowy

MN/ZK
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
i zieleni krajobrazowej

KD-D	teren drogi publicznej klasy dojazdowej - projektowane
------	--

tereny dróg wewnętrznych

Stwierdzenie

Gniezno, dnia

**Piastów 10/12
KOCZOROWSKI**
R. 100-3
Kierownik Referatu
Boschodarski i Rozwoju
KANCELARIA URBANISTYCZNA
Strona 1

Robert Black

województwo wielkopolskie