

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WĄGROWIEC
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sady”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy Wągrowiec uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sady”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wągrowiec” uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/294/2001 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 13 grudnia 2001 r. z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sady” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wągrowiec – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wągrowiec w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wągrowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 2. Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wągrowiec;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem frontu działki lub innego elementu odniesienia;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do powierzchni działki budowlanej;
- 8) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;

- 9) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o numerze posesji, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze, w którym dobór roślin został dokonany z uwzględnieniem istniejących warunków glebowych, odporności na niekorzystne czynniki zewnętrzne, wymagań klimatycznych, siły wzrostu, aspektów wizualnych oraz efektywności akustycznej.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zieleni izolacyjna;
- 7) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 8) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 9) zasięg obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem P;
- 5) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1Rz, 2Rz;
- 6) teren użytków zielonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony symbolem Rz/ZZ;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
 - okap, gzyms, daszek nad wejściem – 0,8 m,
 - balkon, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – 1,3 m,

- b) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się odsunięcie nowoprojektowanych części od obowiązującej linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowych i gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach MN i MN/U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) ustala się zasady sytuowania i parametry ogrodzeń:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem ogrodzeń bocznych i tylnych niesąsiadujących z drogami wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem P,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń:
 - 1,5 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i U,
 - 2,5 m na terenie oznaczonym symbolem P;
 - 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
 - 6) dopuszcza się lokalizację szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać:
 - a) 2 m² na terenach MN i MN/U,
 - b) 6 m² na terenach P i U;
 - 7) ustala się ogólne zasady podziału terenów:
 - a) minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych w przypadku:
 - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wydzielania dojeżdżalnic i dojazdów,
 - regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej;
 - c) dopuszczenie realizacji zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni projektowanej działki budowlanej określonej w niniejszej uchwale.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, Rz i Rz/ZZ, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem P, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - b) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
 - c) nakaz podczyszczania, odtłuszczenia, neutralizowania ścieków przemysłowych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania, z dopuszczeniem tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - e) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - f) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zakaz przekształcania rzeźby terenu w dolinie rzeki Wełny na terenach oznaczonych symbolami Rz i Rz/ZZ;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
- a) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych oraz dla potrzeb technologicznych wyłącznie przy zastosowaniu urządzeń charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii,
 - b) dla obiektów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową i magazynową nakaz zachowania standardów emisyjnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - 1MN, 2MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - b) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - c) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
- a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
 - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych dotyczących lokalizacji budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).
- 9) w zakresie ochrony zieleni – nakaz zagospodarowania zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 7. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację zieleni przyulicznej w liniach rozgraniczających drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych w liniach rozgraniczających drogę publiczną klasy dojazdowej w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej;
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,60,
 - minimalny – 0,10,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 55 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowego – nie więcej niż 5,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45°,
 - dla budynku garażowego dachy dwuspadowe o nachyleniu 15° – 45°,
 - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego,
 - g) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe,
 - h) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 700 m².

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego w obrębie działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,70,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowego – nie więcej niż 5,0 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - dla budynku garażowego – jedna kondygnacja nadziemna;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - e) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35° – 45° ,
 - dla budynku garażowego dachy dwuspadowe o nachyleniu 15° – 45° ,
 - f) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego,
 - g) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe,
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U – 700 m²,
 - b) dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U – 350 m².

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego placu targowego z możliwością jego przebudowy i rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) dojść, dojazdów, parkingów i placów;
- 3) ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,00 ,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) dowolna geometria dachu,
 - e) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem P:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków socjalnych, biurowych i administracyjnych,
 - d) budynków garażowych i gospodarczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) dojść, dojazdów, parkingów i placów;
- 3) ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,00 ,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m, z dopuszczeniem wyższych elementów technicznych o wysokości nieprzekraczającej 15,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) dowolna geometria dachu,
 - e) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1Rz, 2Rz:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) urządzeń melioracyjnych;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 90%.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem Rz/ZZ:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz wszelkich obiektów i urządzeń utrudniających swobodny przepływ wód powodziowych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) urządzeń melioracyjnych;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 90%.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenu oznaczonego symbolem Rz/ZZ w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Wełny, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- 3) nakaz uwzględnienia zagrożenia powodziowego wynikającego z położenia części terenów objętym planem na obszarze, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach obszaru zasobowego ujęcia komunalnego w Wągrowcy, przyjętym przez Starostę Wągrowieckiego decyzją znak: OS.7520/1/05 z dnia 21 stycznia 2005 r.

§ 16. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) obszary oznaczone na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 8, o szerokości:
 - a) dla linii wysokiego napięcia 110 kV – po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony,
 - b) dla linii średniego napięcia 15 kV – po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony;
- 2) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

- b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz istniejące i projektowane zjazdy z ul. Straszewskiej położonej poza granicami obszaru objętego planem,
 - c) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KD-D:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dwustronne chodniki albo jednostronne chodniki i jednostronne ścieżki pieszo-rowerowe,
 - zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - d) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - e) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 4 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach oraz obiektach usługowych, innych niż wymienione wyżej,
 - f) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych i pojazdów technicznych zlokalizowanych w obrębie własnej działki;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci wodociągowej na terenach dróg;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków,
 - d) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na terenach dróg;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na terenach dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągowej,
 - b) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci gazowej na terenach dróg;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

- c) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci elektroenergetycznej na terenach dróg,
- d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 19. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i P – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U, Rz, Rz/ZZ, KD-D i KDW – 1%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wągrowiec.

§ 22. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.