

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WĄGROWIEC
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe, Toniszewo, Kopaszyn”**

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 „Nowe, Toniszewo, Kopaszyn”, 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 „Nowe, Toniszewo, Kopaszyn” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wągrowiec – w skali 1:2000 – 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. Ilekroć 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) elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć zabudowę, urządzenia i infrastrukturę stanowiącą instalację służącą wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii;
- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) granica strefy ochronnej elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem P;
- 2) teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami oznaczony symbolem O;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 2,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów wolnostojących oraz szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 6 m².

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

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową, magazynową i gospodarką odpadami nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
 - b) nakaz podczyszczania, odtłuszczania, neutralizowania ścieków przemysłowych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed ich odprowadzeniem do systemu oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków, w tym odcieków z kwater składowania odpadów i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód,
 - d) nakaz rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych przed rozpoczęciem inwestycji;
- 3) 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 przemysłowych nakaz zachowania standardów emisyjnych wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zastosowania rozwiązań eliminujących lub redukujących odory związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową, magazynową i gospodarką odpadami;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) 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;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami:
- a) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz składowania odpadów na kwaterach w sposób nieselektywny zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) 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;
- 7) w zakresie ochrony zieleni:
- a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszaru objętego planem,
 - b) nakaz zagospodarowania zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

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

§ 8. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu,
 - b) spalarni odpadów,
 - c) elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej,
 - d) budynków socjalnych, biurowych i administracyjnych,
 - e) budynków garażowo-gospodarczych,
 - f) zbiorników naziemnych i podziemnych,

- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) dojeżdż, dojazdów, parkingów i placów;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,40,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m, z dopuszczeniem wyższych elementów technicznych o wysokości nieprzekraczającej 50,0 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;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kwater składowania odpadów,
 - b) sortowni odpadów,
 - c) kompostowni odpadów,
 - d) instalacji do przetwarzania odpadów,
 - e) składów, magazynów, budynków warsztatowych, placów do składowania i przeróbki odpadów, wiat i boksów na osady ściekowe, odpady strukturalne i surowce wtórne oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu,
 - f) budynków socjalnych, biurowych i administracyjnych,
 - g) budynków garażowo-gospodarczych,
 - h) stacji paliw i myjni dla pojazdów,
 - i) zbiorników naziemnych i podziemnych,
 - j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) dojeżdż, dojazdów, parkingów i placów;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 2,00,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m, z dopuszczeniem wyższych elementów technicznych o wysokości nieprzekraczającej 50,0 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;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Nie określa się 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.

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

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

- 1) 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;
- 2) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy strefy ochronnej elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej oznaczonej na rysunku planu.

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

1. W zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejącej drogi gminnej Nowe – Kopaszyn położonej poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW:
 - a) lokalizację ściecia linii rozgraniczającej w obrębie planowanego skrzyżowania drogi gminnej Nowe - Kopaszyn z planowaną drogą wewnętrzną o wymiarach 5,0 x 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki: 25 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych;
- 4) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych i pojazdów technicznych zlokalizowanych w obrębie własnej działki.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji uzdatniania wody;
- 3) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakaz odprowadzania odcieków ze składowiska odpadów i z kompostowni odpadów do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych;

- 4) dopuszczenie powtórnego wykorzystania ścieków i cieczy powstałych w procesach technologicznych oraz odcieków ze składowiska i kompostowni odpadów na potrzeby związane z funkcjonowaniem istniejących i planowanych przedsięwzięć zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub otwartych zbiorników retencyjnych, z dopuszczeniem ich wykorzystania na cele związane z działalnością produkcyjną i gospodarką odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci gazowej w liniach rozgraniczających drogi wyłącznie poza jedną;
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych, z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

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

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 16. 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 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wągrowiec.

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