

**PROJEKT - Uchwała Nr
Rady Gminy Wągrowiec
z dnia**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 5/2 położonej w miejscowości Wiatrowo

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 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012.647 – jednolity tekst) Rada Gminy Wągrowiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 5/2 położonej w miejscowości Wiatrowo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wągrowiec, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Wągrowiec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Wągrowiec o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) kanale technologicznym – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczaniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej drogowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, zgodnie z

przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem EE.

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

- 1) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz rozbudowy istniejących budynków realizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) lokalizację wolno stojących obiektów garażowo-gospodarczych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych w granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej 0,5m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących do wysokości 2m;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów;
- 7) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych;
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej i obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu położenia na obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Wełny i Rynny Gołaniecko-Wągrowieckiej.
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) zastosowanie zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i

przewodzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;

8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg i placów zgodnie z przepisami odrębnymi, w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych;

9) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) do wytworzenia energii dla celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub alternatywne źródła energii, dopuszcza się również dostarczanie ciepła z sieci ciepłowniczej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. Nie ustala się przeznaczenia terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;

3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m²;

4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m²;

5) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych, wynoszących:

a) 2 miejsca postojowe dla 1 domu mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku wprowadzenia dodatkowej funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w ilości jak poniżej,

b) w przypadku wykorzystania lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym na cele usługowe należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe,

6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 1,0m nad poziomem terenu;

9) dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

10) wysokość budynków mieszkalnych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

11) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

12) dopuszczenie maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;

13) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych.

14) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo

materiału dachówko podobnego;

15) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;

§ 10. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) klasyfikację: dla terenów KDW drogi wewnętrznej;
- 2) dla terenów KDW przekrój zgodnie z rysunkiem planu: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego
- 3) terenu 3KDW ustala się jako rezerwę terenu z przeznaczeniem na poszerzenie drogi gminnej.

§ 11. Na terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE, ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia działki w zależności od potrzeb,
 - b) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
 - d) dopuszcza się realizację dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) obowiązek zachowania – 15% powierzchni działki w postaci terenów zieleni – powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów EE mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 12. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 13. 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:

- 1) podziały działek 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;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek – 600m²;

§ 14. W zakresie szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych i infrastruktury technicznej w liniach

rozgraniczających dróg;

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

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i rozbudowy na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, a w przypadku budowy nowej sieci NN i SN obowiązek kablowania sieci;
- 3) lokalizacja stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 5) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na teren własnej działki w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do gruntu lub rowów melioracyjnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz poza obręb budowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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

§ 18. Ustala się 30% 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.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wągrowiec.

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