

**UCHWAŁA NR VI/42/2015**  
**RADY GMINY WĄGROWIEC**

z dnia 30 marca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Bartodzieje, obejmującego część działek o numerach 112 i 114**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318, z 2014r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Wągrowiec uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Bartodzieje, obejmującego część działek o numerach 112 i 114, zwany dalej „planem” stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wągrowiec Nr XXXI/294/2001 z dnia 13 grudnia 2001 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 Wągrowiec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 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 - *załącznik nr 3*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć 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 budynków;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać elewacja frontowa budynku (minimum 60 % jej długości), z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapu, gzymsu, balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, pochylni i rampy, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 3) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony drogi;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,5 m;

- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 0,5 m<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 dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. Nie wyznacza się terenów, dla których konieczne jest ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu;
- 3) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego w formie wolno stojącej;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m;
- 8) wysokość budynku gospodarczego i garażu nie więcej niż 6,0 m;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) usytuowanie kalenic głównych budynków mieszkalnych równoległe do frontowej granicy działki;
- 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków gospodarczych i garaży;
- 13) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, szarym lub białym;
- 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej;
- 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni ozdobnej.

§ 9. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°.

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 nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, zakończony placem do zawracania o wymiarach 13,0 m x 13,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie drogi,
- c) obsługę komunikacyjną terenów MN z drogi publicznej KD-D;

2) minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych;

6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów MN 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 przepisami odrębnymi,
- b) z powierzchni drogi poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;

10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

11) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 14.** Ustala się stawki służące naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów 1MN i 2MN;
- 2) w wysokości 1% dla terenów E i KD-D.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wągrowiec.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jerzy Łukaszyk**

## Uzasadnienie

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/310/06 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 27 września 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Bartodzieje, obejmującego działki o numerach 112, 114 i 116, zmienioną Uchwałą Nr XLV/375/2014 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 26 lutego 2014, Wójt Gminy Wągrowiec sporządził projekt planu miejscowego oraz wymagane prognozy. Teren objęty planem miejscowym obejmuje część działek nr 114 i 112 w miejscowości Bartodzieje, które zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec, przeznaczone są na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W trybie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych, natomiast wpłynęły wnioski od organów uzgadniających, które zostały ujęte w projekcie planu.

W trybie opiniowania projektu planu wpłynęły uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do Prognozy oddziaływania na środowisko. Zasadne uwagi zostały uwzględnione w opracowanej prognozie (aktualizacja), wyłożonej do publicznego wglądu łącznie z projektem miejscowego planu.

W trybie wyłożenia planu miejscowego wraz z prognozą wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Wągrowiec.

Przedstawiony plan służy rozwojowi wsi Bartodzieje w strefie podmiejskiej miasta Wągrowca. Ustalenia projektu planu są zgodne z wymogami Prawa ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatem podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Wójt

**Przemysław Majchrzak**