

**Uchwała Nr/ 2023
Rady Gminy Wągrowiec
z dnia2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w
obrębie geodezyjnym Nowe

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz uchwały nr XXXIX/348/2021 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 15 września 2021 r., uchwała się co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Nowe, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wągrowiec zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wągrowiec Nr XXXVII/274/2017 z dnia 22 lutego 2017 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Nowe, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w postaci elektronicznej – załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wągrowiec;
- 4) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie terenu, określające jego przeznaczenie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy kubaturowe zabudowy z wyłączeniem elementów zagospodarowania terenu, małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć zabudowę, urządzenia i infrastrukturę stanowiącą instalację służącą wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) wymiarowanie w metrach;
- 6) granice strefy ochronnej elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej.
- 7) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku symbolem: P.

Dział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

Dział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym w obrębie strefy zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu.

3. 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.

4. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

- 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.

5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 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.

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 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.

7. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się :

- 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.

8. W zakresie zagospodarowania mas ziemnych ustala się:

- 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.

Dział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Z uwagi na brak występowania na obszarze objętym planem:

- 1) zabudowy historycznej znajdującej się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- 2) obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i w Rejestrze Zabytków,
- 3) stanowisk archeologicznych,
- 4) krajobrazów kulturowych,
- 5) dóbr kultury współczesnej

nie podejmuje się ustaleń w zakresie określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Dział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

Dział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 40,0m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 5000m².

Dział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. W obrębie terenu łączna moc elektrowni biogazowej, elektrowni fotowoltaicznej nie może przekraczać 3 MW.

3. W obrębie terenu łączna moc cieplna spalarni odpadów nie może przekraczać 3 MW.

4. Nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy strefy ochronnej elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej oznaczonej na rysunku planu.

Dział IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów oraz nie określa się terminu i sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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

§12. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§13. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) instalacji do przetwarzania odpadów – spalarnia odpadów,
 - b) elektrowni biogazowej i fotowoltaicznej,
 - c) budynków socjalnych, biurowych i administracyjnych,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych,
 - e) zbiorników naziemnych i podziemnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojazdów, dojazdów, parkingów i placów składowych;
- 3) maksymalną wysokość budynku 15,0m od poziomu terenu;
- 4) maksymalną wysokość budowli mniejszą niż 50,0m od poziomu terenu;
- 5) krycie budynków dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45°;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,40 rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki: 25 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych,
- 10) realizację miejsc parkingowych w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 11) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m².

Dział XII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów lub zbiorników gazu;
- 4) prawo realizacji zbiorników retencjonujących wodę deszczową w obrębie działki;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji uzdatniania wody,
 - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - d) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) 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,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) W zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz odprowadzania odcieków ze składowiska odpadów i z kompostowni odpadów do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,
 - d) 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,
 - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;

- 8) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 9) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Dział XIII

Ustalenia końcowe

§15. Ustala się stawkę 1% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wągrowiec.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Wągrowiec

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wągrowiec
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o
finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Gminy Wągrowiec rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Nowe, wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Wągrowiec, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Wągrowiec i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Wągrowiec;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Wągrowiec

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr/.../2022
Rady Gminy Wągrowiec
z dnia 2022 r.**

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.