

**Uchwała Nr XXVII/200/2009
Rady Miejskiej w Wągrowcu
z dnia 12 lutego 2009r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. 11 Listopada w Wągrowcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.)¹, art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.)²

Rada Miejska w Wągrowcu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. 11 Listopada w Wągrowcu, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi ul. 11 Listopada i rzeki Nielby, granicą miasta Wągrowca oraz terenem PKP.

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca, stanowiące załącznik nr 2 uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. 11 Listopada w Wągrowcu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 uchwały.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237.

§2.1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasad i warunków scalenia oraz ponownego podziału nieruchomości.

3. Na części obszaru objętego planem występuje strefa ochrony stanowisk archeologicznych, określona na podstawie przepisów odrębnych.

4. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko - Wągrowiecka” oraz w zlewni chronionej rzeki Wełny.

§3.1. Na obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000m², oznaczenie na rysunku – UC;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku – Um;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MWu;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczenie na rysunku – E;
- 9) teren istniejących garaży, oznaczenie na rysunku – KG;
- 10) tereny obsługi komunikacyjnej, obejmujące:
 - a) tereny dróg lokalnych, oznaczenie na rysunku – KD-L,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D,
 - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczenie na rysunku – KDW,
 - d) tereny dróg pieszych, oznaczenie na rysunku – Kx, w tym pieszo-jezdnych, oznaczenie na rysunku – Kx1;
- 11) tereny zieleni urządzonej, obejmujące:
 - a) tereny zieleni wewnątrzsiedlowej i urządzeń rekreacyjnych, oznaczenie na rysunku – ZP/US,
 - b) tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, oznaczenie na rysunku – Z.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§4.1. Następujące tereny, określone w uchwale, stanowią tereny, dla których w rozumieniu przepisów o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN 1 ÷ MN 3);
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MW 1 ÷ MW 2 i U 3);
- 3) dla terenów mieszkaniowo-usługowych (Um, MNu 1 ÷ 2, MWu 1 ÷ 2);
- 4) dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (ZP/US).

2. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się obiektów o wysokości przekraczającej 50,0m od poziomu terenu, wymagających uzyskania stosownych zgód wynikających z przepisów odrębnych.

§5.1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) obowiązujące linie zabudowy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) miejsca ważne dla kompozycji przestrzennej (akcent przestrzenny), wyrażone w formie budynku i detalu architektonicznym.

2. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. Pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, schody, zadaszenia, wykusze, ryzality, jednokondygnacyjne obudowane partie wejściowe do budynku.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku.

4. Z wyłączeniem terenów w zabudowie szeregowej lub innej formie zabudowy zwartej (MN2, MN3, MNu2, Um) oraz działek, które tworzą jedną nieruchomości i granice tych działek stanowią podział wewnętrzny, na pozostałych terenach ustala się zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działki sąsiedniej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6.1. Cały obszar objęty planem stanowi rozwojową jednostkę struktury przestrzennej miasta o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Na obszarze całej jednostki wyodrębnia się strukturę przestrzenną rozgraniczoną ulicami lokalnymi, stanowiącymi podstawowy układ obsługujący, następująco:

- 1) południowa jednostka strukturalna ograniczona ulicami: Janowiecką, 11 Listopada i wyznaczoną drogą KD-L1, na obszarze której zespoły funkcjonalne tworzą trzy elementy:

- a) zespół zabudowy usługowej w pierzei ulicy dojazdowej KD-D1, kształtujący pierzeję ul. Janowieckiej,
 - b) zespół zabudowy wielorodzinnej istniejącej i przewidzianej do zagospodarowania,
 - c) zespół zabudowy jednorodzinnej;
- 2) zespół centralny o przeważającej funkcji usługowej, ograniczony ulicami: KD-L1, ul. 11 Listopada i KD-L2 (ul. Bartscha), tworzący lokalny ośrodek usługowy;
 - 3) północno-wschodnia jednostka strukturalna, ograniczona ulicami lokalnymi KD-L1 i KD-L2 (ul. Bartscha), o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej, z wyodrębnieniem usług ogólnomiejskich w zakresie krótkotrwałego zamieszkania (obsługa wiodącej funkcji usługowej miasta); wewnętrzną obsługę komunikacyjną jednostki zapewniają wyznaczone drogi dojazdowe KD-D3 ÷ KD-D5.

2. Określona w ust. 1 struktura przestrzenna służy ustaleniu podstawowych zasad kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem oraz powiązaniom funkcjonalnym z obszarami miasta i gminy.

§7.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów, służące kształtowaniu ładu przestrzennego:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku – U – realizację budynku lub zespołu budynków połączonych i stanowiących jeden układ kompozycyjny oraz stylistyczny, o funkcji usługowej, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku – UC – realizację budynku lub zespołu budynków o funkcji usługowej, z dopuszczeniem realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000m²;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku – Um – realizację, na każdej działce, jednego budynku usługowego (budynek niemieszkalny), z możliwością wydzielenia części mieszkalnej w budynku usługowym;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku MWu – budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczalną realizacją usług w parterze, z wyłączeniem usług gastronomii i działalności rozrywkowej;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku – MNu – realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z możliwością realizacji, w kubaturze budynku – części usługowej o powierzchni przekraczającej 30% powierzchni budynku;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku – MW – realizację budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku – MN – realizację, na każdej działce, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z definicją wynikającą z przepisów Prawa budowlanego.

2. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązujący podział na tereny o różnym przeznaczeniu, o którym mowa w § 3 oraz zasady podziału wewnętrznego wyznaczonych terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku – U – następująco: wszystkie tereny stanowią jedną działkę budowlaną, z dopuszczalnym podziałem terenu U3

na wyodrębnione funkcje, wynikające z projektu zagospodarowania terenu w trybie realizacji zabudowy, na podstawie przepisów budowlanych i przy zachowaniu ustaleń dotyczących parametrów zagospodarowania wynikających z niniejszej uchwały;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku – UC – zgodnie z §9 dla terenów UC1 i terenu UC2 oraz dopuszczeniem podziału każdego terenu UC3 na dwie działki budowlane;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku – Um – zgodnie z §10;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku – MWu – zgodnie z §11;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku – MNu – zgodnie z podziałem oznaczonym na rysunku lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu, w trybie realizacji zabudowy, wynikającego z przepisów budowlanych i przy zachowaniu ustaleń dotyczących parametrów zagospodarowania wynikających z niniejszej uchwały;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku – MW – na podstawie jednego projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do pozwolenia lub pozwoleń na budowę przy etapowej realizacji inwestycji lub w przypadku zniesienia współwłasności terenów zabudowanych; każda wydzielona działka winna spełniać warunki zabudowy i parametry zagospodarowania określone w niniejszej uchwale;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku – MN – następująco:
 - a) tereny MN1 – wg zasady określonej na rysunku i obowiązującej liczby działek, na każdym z wyznaczonych terenów, zgodnej z rysunkiem;
 - b) tereny MN2 – wg zasady podziału na rysunku lub na podstawie projektu zagospodarowania terenu, w trybie realizacji zabudowy, wynikającego z przepisów budowlanych i przy zachowaniu ustaleń dotyczących parametrów zagospodarowania wynikających z niniejszej uchwały.

§8. Dla terenów zabudowy usługowej (U), o której mowa w §3 ust.1 pkt 1, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 1, ust. 2 pkt 1 oraz § 25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren U1 istniejącej zabudowy usługowej, z zastosowaniem:
 - a) zakazu przebudowy polegającego na podwyższeniu istniejącego obiektu (zakaz nadbudowy),
 - b) dopuszczenie rozbudowy nieprzekraczającej 10% powierzchni istniejącej w dniu podjęcia uchwały;
- 2) teren U2 przeznaczony do zagospodarowania w szczególności na cele usług bytowych oraz obsługi pojazdów mechanicznych, z zastosowaniem:
 - a) realizacji jednego budynku o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, ze stropodachem płaskim i wysokości nie większej niż 8,0m od poziomu terenu,
 - b) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% powierzchni wyznaczonego terenu,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15% powierzchni wyznaczonego terenu;
- 3) teren U3 przeznaczony do zagospodarowania na cele usługowe w szczególności krótkotrwałego zakwaterowania, usług gastronomii, sportu i rekreacji, z wyłączeniem rekreacji konnej; dla wyznaczonego terenu obowiązują:
 - a) wysokość obiektów do III kondygnacji nadziemnych,

- b) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 30% powierzchni wyznaczonego terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni wyznaczonego terenu.

§9. Dla terenów zabudowy usługowej (UC), o której mowa w §3 ust.1 pkt 2, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 oraz §25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) tereny UC1 i UC2 mogą stanowić trzy odrębne nieruchomości lub jedną nieruchomość, z zastosowaniem:
 - a) dla trzech nieruchomości:
 - wysokości obiektów do 12,0m od poziomu terenu, z dopuszczeniem wyróżnienia w części obiektu – do 15,0m, ze stropodachem płaskim,
 - powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50% powierzchni wyznaczonego terenu, przy spełnieniu wymagań dotyczących miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej zapewniającej segregację ruchu samochodów osobowych i obsługi zaopatrzenia,
 - powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15% powierzchni nieruchomości,
 - b) dla jednej nieruchomości:
 - wysokości obiektów do 12,0m od poziomu terenu, z dopuszczeniem wyróżnienia w części obiektu – do 15,0m, ze stropodachem płaskim,
 - powierzchni zabudowy, na terenach UC1, co najmniej 50% powierzchni każdego wyznaczonego terenu, lecz nieprzekraczającej 80% każdego wyznaczonego terenu (wewnętrzne linie rozgraniczające tereny UC1 i UC2 nie są obowiązujące),
 - obowiązkowej realizacji obiektów na obydwu terenach UC1, z zastosowaniem zbliżonych gabarytów zabudowy i wymaganym kształtowaniem naroży ulic KD-L1 i KD-L2,
 - obowiązku bilansowania miejsc postojowych, w obszarze całej nieruchomości (tereny UC1 i teren UC2) z wyodrębnieniem na terenie UC2 wewnętrznego placu (parkingi, przestrzeń piesza, zieleń urządzona),
 - powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15% powierzchni nieruchomości;
- 2) tereny UC3 przeznaczone do zagospodarowania na cele zabudowy usługowej, z zastosowaniem:
 - a) wysokości obiektów do 9,0m od poziomu terenu, ze stropodachem płaskim,
 - b) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% każdego wyznaczonego terenu, przy spełnieniu wymagań dotyczących miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej zapewniającej segregację ruchu samochodów osobowych i obsługi zaopatrzenia,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15% powierzchni nieruchomości.

§10. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (Um), o której mowa w §3 ust.1 pkt 3, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 3 oraz §25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) podział terenu na działki budowlane - może nastąpić zgodnie z oznaczeniem na rysunku lub z zastosowaniem łączenia dwóch do trzech wyznaczonych działek w jedną nieruchomości, z wymaganym kształtowaniem naroży ulic KD-L1 oraz KD-L2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zasady zabudowy;
- 2) wysokość budynków – II kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej;
- 3) forma dachu płaskiego;
- 4) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 50% powierzchni nieruchomości;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% nieruchomości.

§11.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWu), o której mowa w §3 ust.1 pkt 4, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 4 oraz §25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MWu1 przeznaczony do zagospodarowania zgodnie z określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem, z zastosowaniem wysokości budynków III kondygnacji nadziemnych, z dopuszczalnym obniżeniem w części obiektów do II kondygnacji nadziemnych;
- 2) teren MWu2 przeznaczony do zagospodarowania zgodnie z określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem, z zastosowaniem wysokości budynków IV kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem obniżenia w części obiektów do III kondygnacji nadziemnych;
- 3) realizacji na podstawie jednego projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do pozwolenia lub pozwoleń na budowę przy etapowej realizacji inwestycji;
- 4) podział terenu może nastąpić tylko w przypadku zniesienia współwłasności terenów zabudowanych; każda wydzielona działka winna spełniać ustalenia ust.2 oraz §25.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się:

- 1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni nieruchomości;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% nieruchomości.

§12.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNu), o której mowa w §3 ust.1 pkt 5, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 5, ust. 2 pkt 5 oraz § 25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) tereny MNu1 przeznaczone do zagospodarowania, z zastosowaniem zabudowy wolno stojącej w budynkach o wysokości do III kondygnacji;
- 2) tereny MNu2 przeznaczone do zagospodarowania, z zastosowaniem zabudowy zwartej w budynkach o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z jednorodną formą dachów w każdym z wyznaczonych terenów (MNu2.1, MNu2.2, MNu2.3), z zastosowaniem zasad określonych w §14 ust. 4 i 5;
- 3) dla terenu MNu2.3 obowiązuje kształtowanie zabudowy w pierzei ulicy KD-L1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt 1 ustala się:

- 1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni nieruchomości;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% nieruchomości.

3. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się:

- 1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 40% powierzchni nieruchomości;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% nieruchomości.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), o której mowa w §3 ust.1 pkt 6, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 6, ust. 2 pkt 6 oraz § 25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MW1 istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zakazem nadbudowy oraz nieprzekraczaniem 110% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu podjęcia uchwały;
- 2) tereny MW2 przeznaczone do zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastosowaniem:
 - a) wysokości zbliżonej do wysokości budynku istniejącego na terenie MW1 (IV kondygnacje nadziemne), z dopuszczeniem obniżenia w części obiektów do II lub III kondygnacji nadziemnych,
 - b) wskaźnika zabudowy nieprzekraczającego 30% powierzchni nieruchomości,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25% nieruchomości,
 - d) dopuszczenia realizacji usług w parterach budynków nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej parteru, z wyłączeniem usług gastronomii i działalności rozrywkowej.

§14.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o której mowa w §3 ust.1 pkt 7, obowiązują ustalenia §7 ust.1 pkt 7, ust. 2 pkt 7 oraz § 25 i następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) tereny MN1 przeznaczone do zagospodarowania w zabudowie wolno stojącej w budynkach o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem jednorodnej wysokości budynków i formy dachów na każdym z wyznaczonych terenów;
- 2) tereny MN2 przeznaczone do zagospodarowania w zabudowie szeregowej w budynkach o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, z zastosowaniem jednorodnej wysokości budynków i formy dachów na każdym z wyznaczonych terenów;
- 3) teren MN3 przeznaczony do zagospodarowania, z zastosowaniem zabudowy zwartej (atrialnej, grupowej), w budynkach o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, ze stropodachem płaskim.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt 1 ustala się:

- 1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% działki.

3. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 ustala się:

- 1) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% działki.

4. Dla jednorodnej wysokości budynków i formy dachów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania, na każdym z wyznaczonych terenów, budynków o różnej ilości kondygnacji; jako zasadę przyjmuje się dla wszystkich budynków taką samą ilość kondygnacji;
- 2) zakaz lokalizowania, na każdym z wyznaczonych terenów, budynków o formie stropodachu płaskiego i jednocześnie budynków z dachem stromym, bez względu na nachylenie połaci dachowych i wysokość budynków;
- 3) nakaz stosowania dla budynków z dachem stromym:
 - a) nachylenia połaci dachowych w budynkach dwukondygnacyjnych – 35°-40°;
 - b) nachylenia połaci dachowych w budynkach jednokondygnacyjnych – 22°-25°;
- 4) nakaz stosowania dla budynków ze stropodachem płaskim, kształtujących pierzeję ulicy – jednakowej wysokości elewacji (wysokość ściany), co najmniej na połowie szerokości całej elewacji frontowej;
- 5) nakaz stosowania zbliżonej szerokości budynków, nieprzekraczającej różnicy 3,0m szerokości elewacji kształtującej pierzeję ulicy (elewacja frontowa);
- 6) nakaz stosowania zbliżonej kolorystyki ścian zewnętrznych i pokrycia dachowego w wyodrębnionych zespołach o tym samym przeznaczeniu.

5. Wymagania określone w ust. 4 mogą być spełnione poprzez zastosowanie wysokości i szerokości budynku oraz formy architektonicznej i geometrii dachu wg projektu do wielokrotnego zastosowania; ustalenie powyższe nie dotyczy całej bryły budynku, lub projektu zagospodarowania wyznaczonego terenu w trybie realizacji zabudowy, wynikającym z przepisów budowlanych.

§15. Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych (E), o których mowa w §3 ust.1 pkt 8, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) realizację obiektów elektroenergetycznych stacji transformatorowych na terenach E1,E2 i E3;
- 2) zachowanie, z możliwością modernizacji, przeniesienia albo likwidacji istniejącej elektroenergetycznej stacji transformatorowej na terenie E4;
- 3) w przypadku przeniesienia albo likwidacji, o których mowa w pkt 2, teren oznaczony jako E4 staje się częścią terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku – MW2;
- 4) dopuszczalną realizację elektroenergetycznej stacji transformatorowej na terenie U3, o ile wynikać to będzie z warunków technicznych dostawcy.

§16. Dla terenu istniejących garaży (KG), o którym mowa w §3 ust.1 pkt 9, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących zespołów garaży;
- 2) zakaz nowej zabudowy;
- 3) dostępność komunikacyjna w powiązaniu z drogą wewnętrzną KDW5.

§17. Dla terenów zieleni urządzonej, o których mowa w §3 ust.1 pkt 11, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) na terenach zieleni wewnątrzsiedlowej (ZP/US) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń służących rekreacji (plac zabaw) oraz przejść pieszych uszczelnionych;
- 2) na terenach zieleni o funkcji izolacyjnej, wyodrębnia się:
 - a) tereny – Z, służące przede wszystkim funkcji zieleni izolacyjnej średnio-wysokiej, w tym nasadzeń szpalerowych; na wyznaczonych terenach dopuszcza się realizację uszczelnionych przejść pieszych,
 - b) teren – Z1, stanowiący zielen naturalną doliny rzeki Nielby; na wyznaczonym obszarze dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych lub pieszorowerowych – rekreacyjnych, ogólnomiejskich,
 - c) teren – Z2, stanowiący pas wyłączenia wzdłuż terenów PKP, z zakazem grodzenia, mogący stanowić integralne części działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (podział zgodny z podziałem terenu (MN1).

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§18.1. Ochronę środowiska i krajobrazu kulturowego zapewnia się poprzez:

- 1) uzbrojenie techniczne terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych i opadowych;
- 2) ochronę środowiska wodnego poprzez stosowanie urządzeń zapewniających wymagane standardy wprowadzania ścieków opadowych do ziemi;
- 3) komunalną selektywną gospodarkę odpadami i postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, zgodnie z wymaganymi standardami wynikającymi z przepisów o środowisku;
- 5) ochronę powierzchni ziemi na podstawie ustalonych standardów zabudowy, w tym wymagań dla przestrzeni biologicznie czynnej;
- 6) ustalone zasady kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) ochronę wód rzeki Nielby, poprzez ukształtowanie powierzchni terenu w sposób uniemożliwiający spływ wód opadowych i roztopowych w jej kierunku;
- 8) zachowanie form krajobrazu doliny rzeki Nielby;
- 9) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej.

2. Ustalenia zawarte w ust.1 pkt 1, 2, 7 służą ochronie zlewni rzeki Wełny przed zanieczyszczeniem oraz utrzymaniu wymaganych standardów wynikających z przepisów o środowisku.

§19. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

2. Na obszarze wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej obejmującej również obszar poza planem, obowiązują ustalenia zawarte w ust.1; na obszarze objętym planem nie ustala się form ochrony konserwatorskiej na podstawie planu miejscowego.

Rozdział 4

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

§20. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie zurbanizowanej miasta, w tym obszarów posiadających uzbrojenie techniczne w ulicach 11 Listopada i Janowieckiej.

2. Na obszarze objętym planem uzbrojenie techniczne znajduje się w pasie drogowym ul. Ignacego Wegnera i na terenach zainwestowanych.

3. Wymienione w ust. 1 i 2 istniejące sieci infrastruktury technicznej służą powiązaniom zewnętrznym systemów uzbrojenia technicznego obszaru objętego planem.

4. Zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej określa załącznik nr 3 do uchwały.

§21.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez budowę sieci wodociągowej podłączonej do wodociągu magistralnego w ul. 11 Listopada;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – systemem grawitacyjnym do istniejącego kanału sanitarnego w ul. 11 Listopada;
- 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych – do istniejącego kanału deszczowego w ul. 11 Listopada, z etapowym dopuszczeniem retencji powierzchniowej spełniającej wymogi ochrony środowiska wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych – bezpośrednio do gruntu, z zachowaniem wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 5) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego, poprzez wyznaczone stacje elektroenergetyczne, zgodnie z warunkami dostawcy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – poprzez budowę sieci gazowniczej podłączonej do gazociągu w ul. 11 Listopada;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – po wybudowaniu kotłowni rejonowej przy ul. Rgielskiej, z wykorzystaniem istniejącej sieci ciepłej w ul. 11 Listopada. Dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem w szczególności gazu oraz paliw i urządzeń do ich spalania spełniających standardy ochrony środowiska.

2. Na obszarze objętym planem mogą być realizowane wszystkie urządzenia i budowle w zakresie infrastruktury technicznej, związane z obsługą wyznaczonych terenów, w tym niewymienione w ust. 1 oraz służące w szczególności ochronie środowiska.

3. O ile w wyniku prowadzonej działalności usługowej może nastąpić zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych, wymagane jest zastosowanie urządzeń oczyszczających ścieki opadowe, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub sieci miejskich odbioru ścieków opadowych i roztopowych.

§22. Gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi i budowlanymi, obejmującymi również przemieszczenie mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system gospodarki odpadami i postępowanie zgodne z zasadami określonymi w „Planie gospodarki odpadami dla miasta Wągrowca” oraz przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§23. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowi układ obsługujący, powiązany z układem podstawowym miasta poprzez następujące zjazdy:

- 1) z drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. 11 Listopada – droga wojewódzka nr 241) poprzez:
 - a) istniejący zjazd na ul. Ignacego Wegnera (droga dojazdowa KD-D1),
 - b) skrzyżowanie ul. Ks. Bukowieckiego z ul. 11 Listopada i planowaną drogą lokalną KD-L1,
 - c) skrzyżowanie ul. 11 Listopada z ulicami Mikołajczyka i Bartscha (droga lokalna KD-L2);
- 2) z drogi zbiorczej (ul. Janowiecka – droga powiatowa nr 1609P) poprzez zjazd na planowaną drogę dojazdową KD-D1 (zjazd istniejący).

§24.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje oraz klasyfikację wyznaczonych dróg:

- 1) drogi lokalne, stanowiące podstawowe drogi układu obsługującego:
 - a) KD-L1 – droga lokalna, służąca powiązaniom ogólnomiejskim, poprzez ul. Ks. Bukowieckiego do ul. Rzecznej oraz powiązaniom z terenem gminy (istniejąca droga na obszarach przewidzianych pod zabudowę),
 - b) KD-L2 – droga lokalna służąca powiązaniom wewnętrznym jednostki strukturalnej, z wyodrębnionym placem (skwer, parkingi) ze skrzyżowaniem z drogą dojazdową KD-D4;
- 2) drogi dojazdowe obsługujące wyznaczone tereny:
 - a) KD-D1 – podstawowy układ obsługujący wyodrębnioną jednostkę struktury przestrzennej (w części ul. Ignacego Wegnera), zapewniający powiązania z podstawowym układem komunikacyjnym miasta (ul. Janowiecka) oraz terenem gminy,
 - b) KD-D2 – droga służąca obsłudze wyznaczonego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze wskazaniem dla ruchu uspokojonego; wyznaczona droga może być realizowana jako pieszo-jezdna bez wyodrębniania chodników,

- c) KD-D3 – droga wspomagająca obsługę północnej części wyznaczonego obszaru, związana z ograniczeniem zjazdów z drogi wojewódzkiej,
 - d) KD-D4 – droga dojazdowa w powiązaniu z drogą KD-D3 oraz terenami gminy,
 - e) KD-D5 – droga służąca w szczególności obsłudze wyznaczonego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze wskazaniem dla ruchu uspokojonego; wyznaczona droga może być realizowana jako pieszo-jezdna bez wyodrębniania chodników;
- 3) drogi wewnętrzne integralnie związane z funkcją i obsługą terenów :
- a) KDW1 – droga zapewniająca dostęp do terenów UC1 i UC2, w powiązaniu z układem dróg lokalnych oraz drogi dojazdowej KD-D3, mogąca stanowić integralną część nieruchomości usługowych, pod warunkiem, że zapewniony będzie dostęp publiczny dla ruchu pieszego i kołowego,
 - b) KDW2 – droga zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów UC1 i UC2, z wymaganym wyodrębnieniem ciągu pieszego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny Um, służącego obsłudze tych terenów (elewacje frontowe budynków usługowych), z wymaganym dostępem publicznym, o którym mowa w pkt 3 lit. a,
 - c) KDW3 – droga obsługująca wyznaczone tereny Um, służąca w szczególności dla zaopatrzenia obiektów usługowych, stanowiąca współwłasność użytkowników,
 - d) KDW4 – droga mogąca stanowić integralną część terenu usługowego, w tym obsługi w zakresie miejsc postojowych,
 - e) KDW5 – droga służąca uzupełniającej obsłudze wyznaczonych terenów (U1, KG, U2 i UC3.1), dla których może pełnić funkcję drogi ewakuacyjnej, z obowiązkową służebnością przejazdu przez teren KG (zespół garaży) oraz teren UC3.1 (przedpole obiektu od strony ul. Janowieckiej,
 - f) KDW6 – droga obsługująca wyznaczone tereny MN1, mogąca stanowić współwłasność użytkowników.

2. Dla wyznaczonych dróg lokalnych i dojazdowych mają zastosowanie przepisy warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; wymagane szerokości pasów drogowych nie mogą być mniejsze niż określone wymiarowaniem na rysunku, a poszerzenie pasa drogowego może być związane z przyjętymi zasadami zagospodarowania w zakresie obsługi komunikacyjnej obszarów znajdujących się w linii rozgraniczającej drogę oraz winno wynikać z projektu drogi. Powyższe ustalenie obowiązuje w odniesieniu do wydzielenia drogi publicznej i nie ma zastosowania do wtórnego podziału.

3. Dla dróg wewnętrznych należy stosować szerokości jezdni nie mniejsze niż 5,0m jak dla klasy dróg dojazdowych.

§25.1. Na całym obszarze wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych na wyznaczonych terenach, zgodnie z przepisami budowlanymi oraz wynikającymi z funkcji i potrzeb użytkowników.

2. W pasach drogowych ulic należy stosować zasadę wyznaczania tylko miejsc czasowego postoju; w drogach lokalnych miejsca postojowe nie powinny powodować ograniczeń w ruchu kołowym oraz pieszym.

3. Dla terenów wyznaczonej zabudowy usługowej wskaźnik miejsc postojowych nie może być mniejszy niż 20 miejsc/1000m² powierzchni użytkowej budynków usługowych. Z wyłączeniem usług handlu możliwe jest zastosowanie niższych wskaźników, o ile w projekcie budowlanym zostanie udokumentowane faktyczne zapotrzebowanie na miejsca postojowe, wynikające z zatrudnienia oraz funkcji obiektów i rodzaju prowadzonej działalności.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, na każdej nieruchomości, należy zapewnić:

- 1) jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej i ponadto co najmniej 1 miejsce czasowego postoju na 10 mieszkań;
- 2) dwa miejsca postojowe na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§26. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące stawki stanowiące podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę - 30%;
- 2) dla terenów komunikacji i zieleni – 2%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wągrowca.

§28. Zgodnie z art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 46/99 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 30 września 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Wągrowiec - Wschód” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 93 poz. 1666, z dnia 28.12.1999r.).

§29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVII/200/2009
Rady Miejskiej w Wągrowcu
z dnia 12 lutego 2009r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospoda-
rowania przestrzennego miasta Wągrowca

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana Dz.U z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237.),

Rada Miejska w Wągrowcu

stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. 11 Listopada
w Wągrowcu,

z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca (uchwała Nr XVI/100/2007 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 28 grudnia 2007r.)

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. 11 Listopada w Wągrowcu obejmuje obszar obowiązującego planu miejscowego, wyznaczonego w studium do sporządzenia zmiany planu, którą Gmina zamierza sporządzić. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad rozwoju infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul.11-listopada w Wągrowcu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, zmiana Dz.U z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz.1635, Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237),

Rada Miejska w Wągrowcu
rozstrzyga, co następuje:

§1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów osiedla Wschód w rejonie ul.11-listopada w Wągrowcu, obejmują realizację następujących inwestycji:

- 1) sieci wodociągowej o średnicy ϕ 110mm, długość L=3810,0m,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ϕ 110mm, długość L=3440,0m,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ϕ 300mm, długość L=3950,0m.

§2.1. Zadania wymienione w §1 będą realizowane etapowo, z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Docelowe odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych realizowane będzie sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym modernizacji dróg istniejących oraz budowy dróg wyznaczonych w planie.

§3. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych miasta Wągrowca, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz strategią rozwoju miasta Wągrowca.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXVII/200/2009
Rady Miejskiej w Wągrowcu
z dnia 12 lutego 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. 11 Listopada w Wągrowcu

Rada Miejska w Wągrowcu podjęła uchwałę Nr VIII/59/2007 z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Wschód, stanowiącego zmianę obowiązującego planu miejscowego na obszarze ograniczonym ul. 11 Listopada, rzeką Nielbą i granicą miasta.

Przystąpienie do zmiany planu jest zgodne z wynikami oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Wągrowca oraz ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca (uchwała Nr XVI/100/2007 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 28 grudnia 2007r.).

Burmistrz Miasta Wągrowca sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu. W planie zachowane zostały podstawowe przeznaczenia terenu jako osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług, związanych z obsługą mieszkańców.

Projekt planu jest zgodny z wieloletnią polityką przestrzenną gminy i podjęcie uchwały jest uzasadnione.