

**UCHWAŁA NR XXIII/153/2016
RADY MIEJSKIEJ W WĄGROWCU**

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca doliny rzeki Nielby
w rejonie ulic Berdychowskiej i Klasztornej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.¹⁾), Rada Miejska w Wągrowcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca doliny rzeki Nielby w rejonie ulic Berdychowskiej i Klasztornej.

2. Obszar planu obejmuje tereny wzdłuż doliny rzeki Nielby ograniczone od północy – ul. Klasztorną, granicą przyrodniczego ekosystemu wód śródlądowych, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca, przecinając ul. Skocką – rozgraniczeniem rzeki Nielby do dz. nr ewid. 3142 oraz granicą przyrodniczego ekosystemu do dz. nr ewid. 3175, a od południa rzeką Nielbą do dz. nr ewid. 3195/2, ul. Berdychowską oraz w części ul. Skocką i drogą wewnętrzną (działki nr ewid. 3011/1÷3) do ul. Klasztornej.

3. Na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem, obszar objęty planem ogranicza linearne oznaczenie graficzne.

4. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca doliny rzeki Nielby w rejonie - ulic Berdychowskiej i Klasztornej, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wągrowca doliny rzeki Nielby w rejonie ulic Berdychowskiej i Klasztornej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca doliny rzeki Nielby w rejonie ulic Berdychowskiej i Klasztornej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca;
- 3) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. 2016 poz.1250, poz. 961, poz. 904.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny narażone na wystąpienie powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest: niskie – raz na 500 lat; średnie – raz na 100 lat oraz wysokie – raz na 10 lat – określone na Mapach Zagrożenia Powodziowego. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których może wystąpić prawdopodobieństwo powodzi obejmuje tylko część terenów zieleni, o których mowa w §3 ust.1 pkt. 4÷7.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzi (wysokiego - raz na 10 lat) dotyczą wyznaczonych terenów zieleni: Z1.3 oraz w części ZR1 i ZR2. Tereny usługowe oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa przy ul. Berdychowskiej, zlokalizowane są poza zasięgiem granic zagrożenia powodziowego.

3. Teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” oraz zlewni rzeki Wełny, wskazanej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do objęcia ochroną jako obszar szczególnej ochrony wód powierzchniowych.

4. Cały obszar planu objęty jest formą ochrony zabytków – poprzez wpis do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ochrona konserwatorska zabytków obejmuje:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) założenie urbanistyczne miasta Wągrowca (nr rej. 436/Wlkp./A),
- b) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

5. Tereny, objęte planem, wzdłuż północnego przebiegu rzeki Nielby zlokalizowane są w granicach Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla miasta Wągrowca na lata 2013-2020. W wymienionym programie nie określono terenów polegających rewitalizacji na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 3. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone na rysunku symbolem literowym:

- 1) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej – U;
- 3) tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej – U/ZP;
- 4) tereny infrastruktury technicznej, obejmujące:
 - a) teren gazownictwa – G,
 - b) teren kanalizacji deszczowej – Kd;
- 5) tereny zieleni naturalnej – Z;
- 6) tereny zieleni rekreacyjnej – Z-R;
- 7) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 8) teren zieleni na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – Z-P;
- 9) tereny wód śródlądowych rzeki Nielby – WS;
- 10) tereny publicznych dróg gminnych, obejmujące:
 - a) teren drogi nr 228686 – KD – ul. Skocka,
 - b) teren drogi zbiorczej – KD-Z – ul. Berdychowska,
 - c) teren drogi dojazdowej – KD-D – ul. Klasztorna;
- 11) pozostałe tereny komunikacyjne, obejmujące:
 - a) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
 - b) drogę kolejową – K-Tk.

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

3. Następujące tereny, wyznaczone w planie, zalicza się odpowiednio do następujących rodzajów terenów określonych w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Z-R – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Na rysunku, o którym mowa w §1 ust. 4 pkt 1, określono graficznie pozostałe oznaczenia, w tym obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica historycznego układu urbanistycznego miasta Wągrowca, jako strefa ochrony konserwatorskiej oraz ochrony archeologicznej;
- 2) granica obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji Obszarów Miejskich;
- 3) skrzyżowania dróg publicznych;
- 4) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 5) orientacyjne przebiegi ciągów rekreacyjnych, w tym pieszo-rowerowych lub rowerowych;
- 6) punkty widokowe;
- 7) oś widokowa ekspozycji klasztoru pocysterskiego i kościoła farnego;
- 8) integralne części nieruchomości, zgodne ze stanem własności.

3. Obowiązująca linia zabudowy, o której mowa w §4 ust.1 pkt 2, dotyczy elewacji frontowej istniejących budynków. Przed wyznaczoną linią nie mogą znajdować się elementy niezaliczane do kubatury brutto budynku.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce. Jeżeli maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono w linii rozgraniczającej terenów o różnym przeznaczeniu, dopuszcza się zabudowę przy granicy działki sąsiedniej; poza tą linią nie mogą znajdować się żadne elementy budynku.

5. Na obszarze planu, dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania i zabudowy – określono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – stanowiący sumę powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej – mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Dla ochrony środowiska lokalnego oraz zlewni rzeki Nielby, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami na terenach wyłączonych z zabudowy,
- 2) nakaz ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz wyznaczonych terenów, poprzez zastosowanie określonych w uchwale rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- 3) wymagania odnoszące się do przestrzeni zabudowanej i terenów biologicznie czynnych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy;

- 4) wskazanie terenów podlegających ochronie akustycznej oraz nakaz zastosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) dopuszczenie realizacji budowli wymaganych dla utrzymania właściwych stosunków wodnych oraz ochrony przed powodzią;
- 6) realizację sieci infrastruktury technicznej, służącej ponadlokalnej obsłudze terenów, w tym urządzeń wodnych kanalizacji ścieków opadowych lub roztopowych.

§ 6. 1. Dla kształtowania i ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych, w tym przestrzeni otwartych doliny rzeki Nielby, pełniącej funkcję korytarza ekologicznego;
- 2) ochronę różnorodności biologicznej terenów przyrodniczych;
- 3) zachowanie terenów zieleni, obejmującej łąki wraz z zadrzewieniami, krzewami i pozostałą roślinnością niekulturowaną doliny rzeki, z uwzględnieniem zagospodarowania nieutrudniającego ochronę przed powodzią na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego;
- 4) zachowanie, na terenach zieleni – istniejących sztucznych zbiorników wodnych;
- 5) dopuszczalne przekształcenia terenów przyrodniczych na zieleni urządzoną oraz przeznaczoną na cele funkcji rekreacyjno – turystycznych, z wyłączeniem przekształcania terenów zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) zakaz trwałego zniekształcania ukształtowanych form rzeźby terenu;
- 7) ograniczenie penetracji na wyznaczonych terenach zieleni – Z, z dopuszczeniem tylko skanalizowanych ciągów komunikacyjnych, w tym dostępu eksploatacyjnego do istniejących lub realizowanych sieci infrastruktury technicznej oraz wód powierzchniowych;
- 8) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody i gospodarce wodnej.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w §2 ust.2, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na terenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wągrowca oraz ochrony archeologicznej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych;
- 2) uzyskanie, przed pozwoleniem na budowę, stosownego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. 1. Zakres ochrony konserwatorskiej obejmuje:

- 1) wpisany do rejestru zabytków – historyczny układ urbanistyczny miasta Wągrowca (nr rej. 436/Wlkp/A);
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku – budynki mieszkalne: nr 3 i nr 5 przy ul. Berdychowskiej oraz budynek administracyjny byłej rzeźni miejskiej nr 14 przy ul. Skockiej;
- 3) niezabudowane tereny zieleni, jako integralne części krajobrazu kulturowego.

2. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie:

- 1) gabarytów i formy budynków;
- 2) historycznego wystroju elewacji, formy otworów okiennych oraz detali architektonicznych i materiałów osłonowych i pokrycia dachu.

3. Dla nowej zabudowy ustala się zastosowanie nawiązania do gabarytów zabudowy zlokalizowanej w przestrzeni układu, na którym lokalizuje się nową zabudowę oraz stylu historycznego form zabudowy, w tym:

- 1) przeważającej formy dachów skośnych;

- 2) zastosowania materiałów tradycyjnych: szkło, cegła, okładziny kamienne, blacha, dachówka ceramiczna, papa;
- 3) zakazu stosowania blachodachówki oraz elewacyjnych okładzin z prefabrykatów, okładzin blaszanych i płyt warstwowych.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, ustala się:

- 1) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 2) ochronę konserwatorską budynków nr 3 i 5 przy ul. Berdychowskiej, o której mowa w §7 ust. 2;
- 3) intensywność zabudowy: minimalną – 0,15 i maksymalną – 0,30 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5;
- 4) maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m od poziomu terenu,
 - b) gospodarczych – 4,50 m od poziomu terenu;
- 6) formę dachów stromych – dwuspadowych o nachyleniu 35°- 45°, z usytuowaniem kalenicowym do ulicy, nawiązujących do zabudowy historycznej, w tym dopuszczalnych innych kierunków nachyleń w części elementów połaci dachowych, służących kształtowaniu formy architektonicznej budynku;
- 7) na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – dopuszczalną zabudowę przy granicy działek sąsiadujących;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania, z obowiązkiem lokalizowania ich na działce – nie mniejszą niż 2 miejsce postojowe/mieszkanie, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Tereny zabudowy usługowej – U, obejmują następujące tereny:

- 1) U1 – istniejącej zabudowy, przeznaczonej do przekształceń, w odniesieniu do zmienionej struktury przestrzennej terenu w rejonie przebiegu drogi KD-Z1, z zastosowaniem:
 - a) zagospodarowania terenu U1 na cele zabudowy i miejsc do parkowania,
 - b) maksymalnej wysokości budynków – 8,0 m od poziomu terenu,
 - c) dowolnej formy dachu,
 - d) intensywność zabudowy: minimalną – 0,20 i maksymalną – 0,40 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5,
 - e) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, – 10%,
 - f) minimalnej liczby miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) U2 – istniejącej zabudowy usługowej w rejonie ul. Skockiej, przeznaczonej do przekształceń i nowej zabudowy, w odniesieniu do zmienionej struktury przestrzennej terenu w rejonie przebiegu drogi KD-Z1 i KD-G, z zastosowaniem:
 - a) maksymalnej wysokości budynków – 9,0 m od poziomu terenu,

- b) formy symetrycznych dachów dwuspadowych, w tym poddasze użytkowe lub nieprzeznaczone do użytkowania, z dopuszczeniem fragmentów stropodachów płaskich, jako łączników kompozycji formy architektonicznej obiektu,
 - c) nachyleniu połaci dachowych $30^{\circ} \div 40^{\circ}$, w układzie kalenicowym oraz szczytowym,
 - d) zasad określonych dla nowej zabudowy w §7 ust.3 oraz zakaz zabudowy budynkiem w układzie halowym i jednorodnej formie połaci dachowej,
 - e) zróżnicowania wysokości bryły budynków w północnej części, graniczącej z terenem wyłączonym z zabudowy i doliną Nielby,
 - f) powierzchni zabudowy budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie kondygnacji na poziomie terenu – 1200 m^2 ,
 - g) intensywność zabudowy: minimalną – 0,15 i maksymalną – 0,35 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5,
 - h) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - i) minimalnej liczby miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m^2 lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) U3 – istniejącej zabudowy usługowej w rejonie ul. Skockiej, przeznaczonej do przekształceń i nowej zabudowy, w odniesieniu do zmienionej struktury przestrzennej terenu w rejonie przebiegu drogi KD-Z1, z zastosowaniem:
- a) maksymalnej wysokości budynków – 9,0 m od poziomu terenu,
 - b) dowolnej formy dachu,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,10 i maksymalną – 0,35 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5,
 - d) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) minimalnej liczby miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m^2 lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) U4 – teren zabudowy usługowej, obejmujący dwie działki ewidencyjne, z zastosowaniem:
- a) zabudowy budynkami w granicach wyznaczonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) maksymalnej wysokości budynków – 8,5 m od poziomu terenu,
 - c) formy dachu spadowego kształtującego pierzeję północną ul. Berdychowskiej oraz kalenicowego usytuowania połaci dachowej o nachyleniu $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem form szczytowych oraz stropodachów płaskich, powiązanych z bryłą frontową w północnej części budynku lub zlokalizowanych na zapleczu zabudowy;
 - d) dla wymienionych części budynków ze stropodachem płaskim – maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,5 m od poziomu terenu;
 - e) intensywność zabudowy: minimalną – 0,10 i maksymalną – 0,30 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5,
 - f) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - g) minimalnej liczby miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m^2 lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) U5 – teren planowanej zabudowy usługowej w szczególności przeznaczonej na cele usług konsumpcyjnych – dla obsługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ruchu turystycznego, z zastosowaniem:
- a) dopuszczalnego podziału terenu – na działki o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – 0,1400 ha,
 - b) zabudowy budynkami w granicach wyznaczonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zakazem realizacji pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią a linią rozgraniczenia drogi KD-Z2 – elementów niezaliczanych do kubatury brutto budynku, w tym schodów zewnętrznych, pochylni, ramp itp. elementów, z wyłączeniem okapów, ryzalitów oraz detali architektonicznych elewacji,
 - c) maksymalnej wysokości budynków – 8,5 m od poziomu terenu,
 - d) formy dachu – z zastosowaniem ustaleń jak dla terenu U4 – pkt. 4 lit. c i d,
 - e) intensywność zabudowy: minimalną – 0,10 i maksymalną – 0,30 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5,
 - f) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - g) minimalnej liczby miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) U6 – teren planowanej zabudowy usługowej, z zastosowaniem:
- a) maksymalnej wysokości budynków – 9,0 m od poziomu terenu,
 - b) formy dachu – z zastosowaniem ustaleń jak dla terenu U4 – pkt. 4 lit. c i d,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,10 i maksymalną – 0,30 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5,
 - d) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 10%,
 - e) minimalnej liczby miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach zabudowy usługowej ustala się zakaz realizacji: budynków mieszkalnych, stacji paliw i obsługi pojazdów mechanicznych, usług wytwórczych, warsztatów, składów i magazynów oraz handlu placowego i usług niespełniających dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach ochrony akustycznej istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 10. Dla terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej – U/ZP, służącej w szczególności obsłudze ruchu turystycznego, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu i zieleni urządzonej rekreacyjnej, miejsc postojowych oraz realizację jednego budynku usługowego, z dopuszczalną realizacją obiektów małej architektury, obiektów architektury ogrodowej oraz urządzeń rekreacyjnych;
- 2) dowolną formę dachów;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 8,0 m, od poziomu terenu – dla obiektów ze stropodachem płaskim oraz 11,0 m – z dachem stromym, o dowolnej formie i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, w tym nasadzenia zieleni kształtującej pierzeję drogi KD-Z2;
- 5) intensywność zabudowy: minimalną – 0,10 i maksymalną – 0,30 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z zastosowaniem §4 ust.5;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych, a dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia terenu oraz dopuszczalną budowę, rozbudowę i modernizację obiektów lub urządzeń związanych z przeznaczeniem i wymaganiami technicznymi wyznaczonych terenów:

- 1) G – teren gazownictwa – istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa średniego ciśnienia, z ograniczeniem powierzchni zabudowy nieprzekraczającej maksymalnych linii zabudowy i maksymalnej wysokości – 5,0 m od poziomu terenu;
- 2) Kd – teren kanalizacji deszczowej – urządzeń wodnych kanalizacji oraz wylotów urządzeń kanalizacyjnych, służących wprowadzeniu ścieków opadowych i roztopowych do wód rzeki Nielby.

§ 12. 1. Wszystkie tereny zieleni, o których mowa w §3 ust.1 pkt 4÷7, są terenami wyłączonymi z zabudowy budynkami i pełnią funkcje estetyczne oraz użytkowe na obszarze przyrodniczego ekosystemu wód śródlądowych, objętego ochroną konserwatorską zabytków i krajobrazu kulturowego, z wyodrębnieniem ich następujących funkcji w systemie zieleni:

1) tereny zieleni naturalnej – Z, obejmujące:

a) Z1 – teren korytarza ekologicznego miasta Wągrowca, wyłączony z zabudowy budynkami, z zastosowaniem ustaleń §5 i §6, w tym:

- Z1.1 – teren zlokalizowany wzdłuż północnego przebiegu rzeki Nielby i zabudowy zabytkowej ul. Klasztornej, stanowiący teren ekspozycji historycznego układu urbanistycznego miasta,
- Z1.2 – teren ekspozycji wzdłuż południowego przebiegu rzeki Nielby i planowanej drogi KD-Z1, stanowiący niekulturowaną zielenią doliny rzeki, ze sztucznym zbiornikiem wodnym,
- Z1.3 – tereny zlokalizowane wzdłuż brzegów rzeki Nielby, w powiązaniu kompozycyjnym z terenami zieleni krajobrazowej – Z2.2, w rejonie ul. Berdychowskiej, stanowiące istotny element ekspozycji Starego Miasta,

b) Z2 – tereny uzupełniającej zieleni krajobrazowej doliny rzeki, wyłączone z zabudowy budynkami, z nasadzeniami zieleni pełniące funkcje estetyczne lub osłonowe, w kształtowaniu walorów krajobrazowych obszaru doliny, w tym:

- Z2.1 – teren wzgórza na Nielbą, ograniczony przebiegiem drogi KD-Z1 i drogi KD-W1, stanowiący teren ekspozycji panoramy nad Nielbą, z zagospodarowaniem ciągów pieszych i rowerowych, punktów widokowych, z urządzeniami rekreacyjnymi osi widokowych ekspozycji obiektów byłego klasztoru cysterskiego i z zielenią częściowo urządzoną – niską,
- Z2.2 – tereny stanowiące zielenią uzupełniającą i krajobrazową terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej, w powiązaniu z terenem doliny rzeki – Z1.3;

2) tereny zieleni rekreacyjnej – Z-R, obejmujące:

- a) Z-R1 – tereny ogrodowe, stanowiące integralne części zabudowy mieszkaniowej MN, przy ul. Berdychowskiej oraz Gnieźnieńskiej, pełniące funkcję wypoczynkową, z dopuszczalną realizacją obiektów małej architektury, obiektów architektury ogrodowej oraz urządzeń rekreacyjnych,
- b) Z-R2 – tereny zieleni rekreacyjnej, o funkcji wypoczynku codziennego, w tym urządzeń rekreacyjnych, gier, placów zabaw, obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych, uzupełniające system przyrodniczy terenów otwartych dolin rzecznych,
- c) Z-R3 – teren zieleni urządzonej, stanowiącej integralną część terenów usługowych – U4–U6, uzupełniające system przyrodniczy terenów otwartych doliny rzeki Nielby;

3) tereny zieleni urządzonej – ZP, obejmujące teren skweru przy ul. Skockiej, z punktem widokowym i zagospodarowaniem zieleni parkowej z rekreacyjnymi urządzeniami terenowymi i obiektami małej architektury;

4) teren zieleni – Z-P, na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zlokalizowanych przy ul. Gnieźnieńskiej, stanowiący fragment wyznaczonego korytarza ekologicznego rzeki Nielby, zagospodarowany jako integralna część nieruchomości, w tym terenów biologicznie czynnych i sztucznych zbiorników wodnych, związanych z obsługą terenu produkcyjnego.

2. W odniesieniu do terenów wymienionych w ust.1 mają zastosowanie ustalenia §5 – odnoszącego się do ochrony środowiska lokalnego oraz zlewni rzeki Nielby; i §6 ust. 1 – dotyczące kształtowania i ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego, stosownie do funkcji wymienionego terenu.

§ 13. 1. Tereny wód śródlądowych rzeki Nielby – WS i towarzyszącej zieleni stanowią przestrzeń przyrodniczą, wyłączoną z zabudowy budynkami, pełniącą funkcję ponadlokalnego korytarza ekologicznego.

2. Na terenach WS, o których mowa w ust.1, mają zastosowanie ustalenia §5 i §6 oraz zachowanie istniejących i realizację nowych obiektów mostowych lub przepustów infrastruktury technicznej, w przebiegu rzeki Nielby.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia droga gminna – ul. Skocka, poprzez planowane skrzyżowanie z drogą KD-Z1 i KD-Z2 oraz droga powiatowa nr 1623P – ul. Klasztorna.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące drogi publiczne:

1) droga powiatowa w klasie technicznej drogi dojazdowej, o której mowa w §14, obejmującą część pasa drogowego ul. Klasztornej, w tym:

a) północna część – KD-D1, z obiektem mostowym na rzece Nielbie, od skrzyżowania z planowaną drogą zbiorczą – KD-Z1 do granicy planu,

b) południowa część – KD-D2, od skrzyżowania z planowaną drogą zbiorczą – KD-Z1 do granicy planu i drogi KDW1;

2) drogi gminne:

a) część planowanej drogi zbiorczej – KD-Z1, od ul. Klasztornej do skrzyżowania z ul. Skocką, służąca powiązaniu z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, w tym ul. Rogozińską,

b) część istniejącej ul. Berdychowskiej, w klasie technicznej drogi zbiorczej – KD-Z2, służąca powiązaniu z podstawowym układem komunikacyjnym miasta, w tym z ul. Gnieźnieńską,

c) część istniejącej ul. Skockiej – KD, w przebiegu od południowej granicy planu z obiektem mostowym na rzece Nielbie.

2. Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz szerokość pasów drogowych określona wymiarowaniem na rysunku.

3. Uzupełniającą obsługę komunikacyjną zapewniają drogi wewnętrzne - KDW, obejmujące:

1) KDW1 – część istniejącej drogi pieszo-jezdnej, w tym dla ruchu rowerów, zapewniającej dostęp do terenów zabudowanych oraz służącej powiązaniom rekreacyjnym obszaru objętego planem ze ścieżkami rowerowymi w ulicach KD-Z1 i KD-D2;

2) KDW2 – droga pieszo-jezdna, zapewniająca obsługę wyznaczonych terenów U4, U5 i Kd oraz dostęp do terenów zieleni Z1.3 i rzeki Nielby;

3) KDW3 – droga pieszo-jezdna, zapewniająca obsługę wyznaczonych terenów U5 i U6 oraz dostęp do terenów zieleni Z1.3 i rzeki Nielby.

4. Droga kolejowa – K-Tk, stanowi część istniejącej bocznicy kolejowej, z obiektem mostowym w przebiegu rzeki Nielby, służącej obsłudze terenów produkcyjnych i usługowych poza obszarem planu, z dopuszczalną modernizacją, rozbudową lub budową obiektów liniowych.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące budowle oraz ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiego systemu wodociągowego;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych zbiorowe – do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z zakazem stosowania rozwiązań lokalnych odprowadzenia ścieków do gruntu;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni, w tym dróg i parkingów – zbiorowe, poprzez sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem,
- b) z pozostałych terenów – na teren nieutwardzony działki budowlanej, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu;

4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego;

5) zasilanie w gaz – z istniejącego systemu gazowniczego;

6) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokiej sprawności;

7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. Na obszarze objętym planem mogą być również realizowane niewymienione w ust. 1 urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej, związane z obsługą wyznaczonych terenów i spełniające wymagania ochrony środowiska.

3. Zagospodarowanie terenów zabudowanych i przeznaczonych do nowej zabudowy nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy; wymagana będzie realizacja kanalizacji odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych związanej z przebudową i budową dróg zbiorczych KD-Z1 i KD-Z2.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 17. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wągrowca.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Wągrowcu

Dariusz Bąk

Żalpecznik nr 1 do napisu
TI-APP. 6927.198.2018
z dat. 20.08.2018

Z up. BURMISTRZA
[Podpis]
inż. Krzysztof Chorzewski
KIEROWNIK WYDZIAŁU



URZĄD MIEJSKI
62-100 Wągrowiec
ul. Kościuszki 15A
WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY
ARCHITEKTURY I EKOLOGII
tel. (67) 262 15 22; fax: (67) 262 03 25

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WĄGROWCA DOLINY RZĘKI NIELBY W REJONIE ULIC BERDYCHOWSKIEJ I KLASZTORNEJ

SKALA 1:1000

dz. 1998

OZNACZENIA:

— OBRZĘB OBIĘTU PLANU

PRZELICZENIE TERENÓW:

- MN - TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U1, U2, U3, U4, U5, U6
- U/ZP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDOWEJ - Z1.1, Z1.2, Z1.3, Z2.1, Z2.2
- Z - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- Z-R - TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ - Z-R1, Z-R2, Z-R3
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
- Z-P - TERENY ZIELENI NATURALNEJ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- WS - TERENY WÓD ŚRODOPŁYWYCH RZĘKI WELNY STRUGI GOŁANECKIEJ
- WS - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, OBEJMUJĄCE:
 - G - TERENY GAZOWNICTWA
 - Kd - TERENY KANALIZACJI - KD

TERENY DROG PUBLICZNYCH, OBEJMUJĄCE:

- KD-G - DROGĘ GŁÓWNA - KD-G
- KD-Z - DROGĘ ZBIORCZĄ - KD-Z1, KD-Z2
- KD-D - DROGĘ DOJAZDOWĄ - KD-D1, KD-D2

POZOSTAŁE TERENY KOMUNIKACYJNE, OBEJMUJĄCE:

- KDW - DROGI WYEMWIERZNE - KDW1, KDW2, KDW3
- K-Tk - DROGĘ KOLEJOWĄ - K-Tk

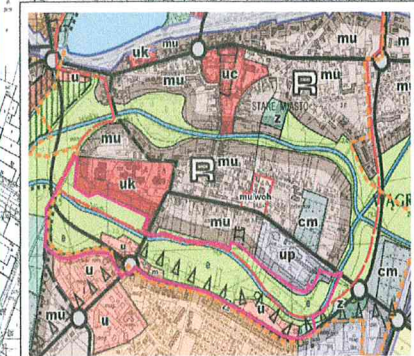
OZNACZENIA OBEJMUJĄCE:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBEJMUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MASYMIALNE, NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY ULIC W GŁYNIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA WĄGROWCA
- GRANICA OBRZĘBU OBIĘTU LOKALNYM PROGRAMEM REWITALIZACJI OBRZĘBU MIEJSKIEGO
- GRANICA OBRZĘBU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- SKRZYŻOWANIA DROG PUBLICZNYCH
- ORIENTACYJNE PRZEBIEGI CIĄGÓW REKREACYJNYCH
- PUNKTY WIDOKOWE
- INTEGRALNE CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZGODNE ZE STANEM WŁASNOŚCI

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WĄGROWCA



Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wągrowcu
z dnia ...

Uchwała ogłoszona
w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
z dnia ...

- obręb objęty planem
- strefy przyrodnicze ekosystemu wód otwartych
- tereny usług o szerokiej lokalizacji
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- tereny zieleni naturalnej i urządzonej
- historyczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru
- obręb objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji
- granica obszaru chronionego krajobrazu

Wyrys z planu do załączenia nr 1
TI-APP 6727.198.2018
z dn. 20.08.2018

URZĄD MIEJSKI
62-100 Wągrowiec
ul. Kościuszki 15A
WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY
ARCHITEKTURY I EKOLOGII
tel. (67) 262 45 22, fax: (67) 262 43 23

mgr inż. arch. Tomir Lęski-Oleszak
ARCHITECT
Projektowanie Urbanistyczne i Budowlane
64-920 Pila, ul. Mle Błonia 6

mgr inż. arch. Tomir Lęski-Oleszak
mgr inż. arch. Marcin Oleszak
mgr inż. arch. Marcin Oleszak
mgr inż. arch. Marcin Oleszak