

IG.6727.1.21.2022.KD

Szanowny Pan
Paweł Jackowski
Ul. Kazimierska 2A/2
71-043 Szczecin

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla działek nr 205, 209 oraz 211/1 położonych w Wąbrzeźnie przy ulicy Pod Młynik 4A, obręb geodezyjny 0005

Zgodnie z Uchwałą nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla działek nr 205, 209 oraz 211/1 położonych w Wąbrzeźnie przy ulicy Pod Młynik 4A, leżących w obrębie jednostek urbanistycznych oznaczonych symbolami B - 5M/U, B - 1P oraz KDZ - 9 obowiązują ustalenia:

§ 132. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu B-1 M/U o powierzchni 1,08 ha, B-2 M/U o powierzchni 1,90 ha, B-3 M/U o powierzchni 2,04 ha, B-4 M/U o powierzchni 0,31 ha, B-5 M/U o powierzchni 0,38 ha to:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa pensjonatowa,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,
 - d) usługi nieuciążliwe;
- 2) funkcja uzupełniająca dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem terenu B-2 M/U – stacje paliw;
- 1) warunki urbanistyczne:
 - a) budynki mieszkalne lub pensjonatowe wolnostojące,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub w połączeniu z zabudową mieszkaniową, pensjonatową,
 - c) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, a dla terenów dla których nie wyznaczono linii zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące lub wbudowane w budynek podstawowy o bryle dostosowanej do budynku podstawowego,
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, pensjonatowej, usługowej 12 m,
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - g) pokrycie dachu – dla dachów spadzistych dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny w kolorach katalogowych,
 - h) zalecane elewacje – w bieli lub w kolorach pastelowych,
 - i) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1200 m²,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 35% powierzchni działki,
 - k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,
 - l) od strony dróg publicznych zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub ogrodzeń pełnych;
- 2) warunki parkingowe:
 - a) ustala się minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) minimum 2 dodatkowe miejsca parkingowe dla usług nieuciążliwych,
 - d) minimum 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny w zabudowie pensjonatowej;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

§ 145. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu B-1 P o powierzchni 4,33 ha, B-2 P o powierzchni 1,26 ha, B-3 P o powierzchni 2,58 ha, B-4 P o powierzchni 5,94 ha, B-5 P o powierzchni 2,70 ha, B-6 P o powierzchni 5,85 ha to:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) przemysł,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) usługi uciążliwe,
 - d) składy,
 - e) magazyny,
 - f) działalność hurtowa, warsztatowa, oraz dystrybucja takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne;
- 2) funkcja uzupełniająca
 - a) biura i administracja związana z funkcją podstawową,
 - b) funkcje pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 3) warunki urbanistyczne:
 - a) linie zabudowy –zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki administracji, biura, obiekty socjalne i pomocnicze, garaże, budynki gospodarcze,
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy podstawowej 15 m,
 - d) dopuszczalna wysokość budynków administracji, biur, obiektów socjalnych 10 m,
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 5000m²,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 4) warunki parkingowe:
 - a) ustala się minimum 35-45 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych w zakładach związanych z wytwórczością,
 - b) ustala się minimum 15-20 miejsc parkingowych parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni magazynów i hurtowni ze sprzedażą detaliczną, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - c) ustala się minimum 5-6 miejsc parkingowych parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m² powierzchni magazynów i hurtowni bez sprzedaży detalicznej, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- 5) obsługa komunikacyjna
 - a) z dróg publicznych klasy drogi lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu **B-6P** zachowuje się istniejące wjazdy z drogi zbiorczej zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

§ 190. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu KDZ-1 o powierzchni 2,92 ha, KDZ-2 o powierzchni 8,60 ha, KDZ-3 o powierzchni 0,73 ha, KDZ-4 o powierzchni 1,39 ha, KDZ-5 o powierzchni 1,56 ha, KDZ-6 o powierzchni 0,69 ha, KDZ -7 o powierzchni 1,18 ha, KDZ-8 o powierzchni 4,59 ha, KDZ-9 o powierzchni 1,28 ha, KDZ -10 o powierzchni 0,37 ha, KDZ-11 o powierzchni 0,53 ha to:

- 1) funkcja podstawowa – droga publiczna klasy drogi zbiorczej;
- 2) funkcja uzupełniająca:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) dla odcinka drogi **KDZ-8** dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej lub pieszej w miejscu nieczynnej bocznicy kolejowej po jej likwidacji;
- 3) zakazuje się dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 4) warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń pomocniczych oraz infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się skrzyżowania dróg publicznych klasy drogi zbiorczej z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ponadto, należy zrealizować ścieżkę rowerową o minimalnej szerokości 2 m w liniach rozgraniczających dróg **KDZ-2, KDZ-4, KDZ-6** na odcinkach wskazanych na rysunku planu,

jeśli istniejące zagospodarowanie na to pozwala wzdłuż pasów drogowych dróg zbiorczych dopuszcza się realizację chodników

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony i zasad kształtowania ładu przestrzennego:

4) na terenach funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować:

- a) wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie istniejącej zabudowy pierzejowej,
- b) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą główną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDG,
- c) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem przeznaczenia KDZ,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL,
- e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD,
- f) 20 m od linii rozgraniczającej z terenami kolei oznaczonymi symbolem przeznaczenia KK;

§ 12. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, a w granicach obszarów zabudowanych w szczególności przez tereny dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem, a właścicielem terenu;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być podłączone docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
 - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków,
 - c) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki do odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą winny mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji,
 - d) wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów aktywności gospodarczej, centrum miasta, terenów magazynowania i dystrybucji paliw muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do rowów. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,
 - e) odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki,
 - f) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - b) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
 - b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV,
 - c) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym terenowo zakładem energetycznym,
 - d) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna,
 - e) ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN na wszystkich terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:


- a) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju nisko siarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi,
 - d) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu,
 - e) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 7) telekomunikacja:
- a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
 - b) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) wszystkie odpady z terenu miasta muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych,
 - b) poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów,
 - c) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - d) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Wprowadzone zmiany:

Zgodnie z Uchwałą nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 21 marca 2007 roku zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla działek nr 205, 209 oraz 211/1 położonych w Wąbrzeźnie przy ulicy Pod Młynik 4A, leżących w obrębie jednostek urbanistycznych oznaczonych symbolami B - 5M/U, B - 1P oraz KDZ - 9 obowiązują ustalenia:

w §132 pkt 3 :

- a) lit. j otrzymuje brzmienie:
- a,j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej o:
 - powierzchni do 500m² włącznie nie mniej niż 10%,
 - powierzchni od 500m² do 1000m² włącznie nie mniej niż 20%,
 - powierzchni ponad 1000m² nie mniej niż 30%,
- b) lit. k uchyla się;


z up. Burmistrza
Kierownik Wydziału Inwestycji,
Gospodarki Gruntami
i Planowania Przestrzennego
mgr Grzegorz Dedeński

Otrzymuje:

1. Adresat

Podlega opłacie skarbowej na podst. art.6, ust.1, pkt 1 ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 ze zm.)

50 zł (wypis 30 zł, wyrys 20 zł), Sporządziła: K. Dombrowska

z dnia 14.04.2022 r. ZNAK 1G.6724.1.21.8022.KY: BI - 7328 -

