



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 18 maja 2012 r.

Poz. 2291

### UCHWAŁA NR XX/147/2012 RADY GMINY WĄGROWIEC

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości  
Kobylec, obejmującego działki o numerach 191/12, 193, 194, 195, 196/3, 196/4, 197, 198, 199, 200, 201,  
203, 204/1, 205, 206, i 207/5.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) Rada Gminy Wągrowiec uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wągrowiec uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wągrowiec Nr XXXI/294/2001 z dnia 13 grudnia 2001 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Kobylec, obejmujący działki o numerach 191/12, 193, 194, 195, 196/3, 196/4, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204/1, 205, 206, i 207/5, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:

- a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.,
- b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej ściany budynku realizującego przeznaczenie podstawowe na danym terenie, z dopuszczeniem cofnięcia jej na odcinku nie przekraczającym 40% długości danej elewacji w głąb działki budowlanej na głębokość nie większą niż 6,0 m, oraz z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, ganków, tarasów itp. wysuniętych przed zewnętrzną ścianą budynku nie więcej niż 1,5m. Obowiązująca linia zabudowy jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków, wiat i altan;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych.

**§ 3.** Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNr;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 7) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 10) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

**§ 5.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 6.** Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) linie podziału wewnętrznego;
- 2) granicę terenów zamkniętych;
- 3) powierzchnię terenu.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## Rozdział 2.

### Kształtowanie ładu przestrzennego

**§ 8.** W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy garaży blaszanych;
- 2) zakaz budowy wolno stojących nośników reklamowych w odległości do 100,0 m od drogi wojewódzkiej nr 190 znajdującej się poza planem.

## Rozdział 3.

### Ochrona środowiska oraz zabytków i dziedzictwa kulturowego

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

**§ 10. 1.** Ustala się strefę ochronną cieków wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS1 w odległości 3,0 m licząc od górnej granicy brzegu cieku.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów nie związanych z gospodarką wodną za wyjątkiem urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem MNr, MN, MN/U oraz U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

**§ 12.** Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

#### Rozdział 4.

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalnej szerokości frontu nie stosuje się w przypadku, w którym jej zastosowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki o powierzchni zgodnej z ustaleniami planu;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki;
- 5) kąt położenia działki względem pasa drogowego od  $85^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ .

#### Rozdział 5.

##### **Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających.

**§ 15.** Ustala się na terenach MNr, MN, MN/U, U dopuszczenie budowy obiektów infrastruktury technicznej na działkach o powierzchni do  $100 \text{ m}^2$  i sytuowanie ich tak, aby były bezpośrednio dostępne z drogi publicznej.

**§ 16.** Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 17. 1.** Do czasu skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV ustala się strefę o szerokości 7,5 m mierzoną od osi linii, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) budowę obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew.

**§ 18.** Ustala się, że przebudowa podziemnych urządzeń melioracji wodnych musi umożliwiać funkcjonowanie sieci melioracyjnej na terenach sąsiednich.

**§ 19.** Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej gminę;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowywanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,

- b) w przypadku zastosowania kolektorów słonecznych ich instalację na dachach budynków;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup> dla stacji słupowych i 30 m<sup>2</sup> dla stacji wewnątrzowych,
  - c) prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych,
  - d) dopuszczenie budowy wewnątrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
  - e) w przypadku skablowania linii średniego napięcia 15 kV skablowanie w istniejącym przebiegu.

#### Rozdział 6.

##### **Zasady budowy systemów komunikacji**

**§ 20.** 1. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDL - droga publiczna klasy L;
- 2) KDD - droga publiczna klasy D.

2. Jako uzupełniający układ komunikacyjny ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

**§ 21.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – drogą wojewódzką nr 190, poprzez drogi publiczne KDL.

**§ 22.** Ustala się dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych i dojazdów, nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8,0 m.

#### Rozdział 7.

##### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 23.** Dla terenów MNr1, MNr2, MNr3, MNr4, MNr5, MNr6, MNr7, MNr8, MNr9, MNr10 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) zakaz lokalizowania wolno stojącej zabudowy usługowej;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - a) zabudowę wolno stojącą,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) układ najdłuższej kalenicy budynku równoległe do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 5<sup>0</sup>,
  - e) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - f) krycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
  - g) stosowanie w pokryciu dachu koloru brązowego lub czerwonego wraz z odcieniami,
  - h) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - i) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji koloru kremowego wraz z odcieniami;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej i zabudowy garażowej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

- b) wysokość do 5,50 m,
  - c) dachy o nachyleniu połaci do 45<sup>0</sup>, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku złączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0 m<sup>2</sup>,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków garażowych i gospodarczych sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 30%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - dla terenu MNr2 na 1350 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów na 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny front działki budowlanej, za wyjątkiem działek narożnych, na 25,0 m,
  - g) wysokość ogrodzeń od frontu działki do 1,6 m,
  - h) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
  - i) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 8) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni usług.
- § 24.** Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
  - 3) zakaz lokalizowania wolno stojącej zabudowy usługowej;
  - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) zabudowę wolno stojącą i bliźniaczą,
    - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
    - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - e) krycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
    - f) stosowanie w pokryciu dachu koloru czerwonego wraz z odcieniami,
    - g) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji koloru kremowego wraz z odcieniami;
  - 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
    - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
    - b) wysokość do 5,50 m,

- c) dachy o nachyleniu połaci do  $45^0$ , dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku złączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do  $60,0 \text{ m}^2$ ,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - f) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
    - dla terenów MN1, MN2, MN3, MN7, MN9 na  $900 \text{ m}^2$ ,
    - dla terenów MN4, MN5, MN6, MN8 na  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - g) minimalny front działki, za wyjątkiem działek narożnych, na 20,0 m,
  - h) wysokość ogrodzeń od frontu działki na 1,6 m,
  - i) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
  - j) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 8) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte  $40 \text{ m}^2$  powierzchni usług.

**§ 25. Dla terenu MN/U1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usług oświaty;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
  - a) zabudowę wolno stojącą,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) układ najdłuższej kalenicy budynku równoległe do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do  $5^0$ ,
  - e) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od  $35^0$  do  $45^0$ ,
  - f) krycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
  - g) stosowanie w pokryciu dachu koloru brązowego lub czerwonego wraz z odcieniami,
  - h) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - i) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji koloru kremowego wraz z odcieniami,
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:

- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość do 5,50 m,
  - c) dachy o nachyleniu połaci do 45<sup>0</sup>, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku złączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0 m<sup>2</sup>,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków garażowych i gospodarczych sytuowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) maksymalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy usługowej na 4000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny front działki budowlanej, za wyjątkiem działek narożnych, na 25,0 m,
  - h) wysokość ogrodzeń od frontu działki do 1,6 m,
  - i) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
  - j) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 6) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni usług.

**§ 26.** Dla terenów U1, U2, U3 ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w parterze budynku;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45<sup>0</sup>,
  - d) stosowanie w pokryciu dachu koloru grafitowego wraz z odcieniami,
  - e) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - f) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji koloru kremowego wraz z odcieniami;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%,



- d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 500 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalną szerokość frontu działki na 10,0 m,
  - f) wysokość ogrodzeń do 1,8 m,
  - g) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
  - h) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
- na terenie U1, U2 poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy L lub D,
  - na terenie U3 poprzez zjazdy z ul. Plażowej, znajdującej się poza planem;
- 7) w zakresie miejsc parkingowych:
- a) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
  - b) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) lokalizację w granicach własnych nieruchomości,
  - d) zakaz grodzenia od strony dróg, z których usługi są obsługiwane.

**§ 27.** Dla terenów ZI1, ZI2, ZI3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) zadrzewienie i zakrzewienie minimum 75% powierzchni terenu.

**§ 28.** Dla terenu WS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z rekreacją;
- 3) dopuszczenie budowy obiektów związanych z gospodarką wodną, komunikacją, infrastrukturą techniczną i rekreacją;
- 4) w przypadku budowy obiektów o których mowa w pkt 3 należy stosować rozwiązania zapewniające zachowanie ciągłości cieku.

**§ 29.** Dla terenów KDL1, KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m.

**§ 30.** Dla terenów KDD1, KDD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD1 na 10,0 m oraz w istniejących granicach,
  - c) dla terenu KDD2 na 10,0 m.

**§ 31.** Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów KDW1, KDW3, KDW4, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13 na 10,0 m,
  - b) dla terenów KDW2, KDW6 na 10,0 m i 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu KDW7 na 11,0 m,

d) dla terenu KDW5 na 8,0 m,

e) dla terenu KDW14 zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 32.** Dla terenu E1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, modernizacji lub przebudowy istniejących urządzeń;
- 3) odległość ścian bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych wewnętrznej stacji transformatorowej od granicy sąsiedniej działki na co najmniej 1,5 m;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z ul. Plażowej, znajdującej się poza planem.

#### Rozdział 8.

#### **Przepisy końcowe**

**§ 33.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNr, MN, MN/U, U w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami ZI, WS, KDL, KDD, KDW, E w wysokości 1%.

**§ 34.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz zakazem lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymczasowym użytkowaniem.

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Wągrowiec  
(-) Michał Nogalski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/147/2012  
Rady Gminy Wągrowiec  
z dnia 29 marca 2012 r.



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XX/147/2012  
Rady Gminy Wągrowiec  
z dnia 29 marca 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Kobylec, obejmującego działki o numerach 191/12, 193, 194, 195, 196/3, 196/4, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204/1, 205, 206, i 207/5.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WĄGROWIEC O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA  
TERENIE MIEJSCOWOŚCI KOBYLEC, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NUMERACH  
191/12, 193, 194, 195, 196/3, 196/4, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204/1, 205, 206, i 207/5.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 17 listopada 2011r. do dnia 7 grudnia 2011r.

Uwagi można było składać do dnia 21 grudnia 2011r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Gminy Wągrowiec nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XX/147/2012  
Rady Gminy Wągrowiec  
z dnia 29 marca 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Kobylec, obejmującego działki o numerach 191/12, 193, 194, 195, 196/3, 196/4, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204/1, 205, 206, i 207/5.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn., zm.) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz.1240 z późn. zm.) Rada Gminy Wągrowiec rozstrzyga, co następuje:

| Lp. | INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |               | SPOSÓB REALIZACJI *                                             |                                                                                                                                                                          | ZASADY FINANSOWANIA *                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                 |               | Forma:<br>1 - zadania krótkookresowe<br>2 - zadanie wieloletnie | Odpowiedzialni za realizację i współpracujący:<br>1 - wójt, burmistrz, prezydent,<br>2 - wykonawca,<br>3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury<br>4 - inne | PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA<br>1 - dochody własne,<br>2 - dotacje,<br>3 - kredyty, pożyczki,<br>4 - obligacje komunalne,<br>5 - inne | POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADAŃ<br>1 - właściciele nieruchomości<br>2 - fundacje i organizacje wspomagające<br>3 - inwestorzy zewnętrzni<br>4 - inne |
| 1.  | DROGI                                           | WYKUP TERENÓW | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                      | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 | x                                                                                                                                                                              |
| 2.  | PUBLICZNE                                       | BUDOWA        | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                      | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 | x                                                                                                                                                                              |
| 3.  | POZOSTAŁE                                       | WODOCIĄGI     | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                      | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 | x                                                                                                                                                                              |
| 4.  |                                                 | KANALIZACJA   | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                      | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 | x                                                                                                                                                                              |

\* wiersze nr 1-4 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn