

**UCHWAŁA NR XV/85/2011
RADY GMINY WĄBRZEŻNO**

z dnia 14 listopada 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno dla części terenu wsi Wałycz obejmującego działki nr 1/36, 54/6, 1/22, 1/23, 1/24, 8/5, 7, 51, 57.

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

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno uchwalonego uchwałą Nr VII/50/2011 Rady Gminy Wąbrzeźno z dnia 13 maja 2011 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno dla części terenu wsi Wałycz obejmującego działki nr 1/36, 54/6, 1/22, 1/23, 1/24, 8/5, 7, 51, 57.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) wymiarowanie.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia planu**

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z odpuszczeniem usług o symbolu – **P/U**,
 - b) zieleni urządzonej o symbolu – **ZP**,
 - c) rolnicze o symbolu – **R**,
 - d) infrastruktury technicznej – gazownictwo o symbolu – **G**,
 - e) dróg publicznych lokalnych o symbolu – **KD-L**,
 - f) dróg publicznych zbiorczych o symbolu – **KD-Z**,
 - g) dróg niepublicznych wewnętrznych o symbolu – **KDW**;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie i ochrona cieków i zbiorników wodnych wraz z otaczającą je roślinnością charakterystyczną dla warunków siedliskowych – zachowanie i ochrona zadrzewień śródpolnych;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 3) usuwanie drzew i krzewów, wymagające jest stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów; obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej oraz zgodnie, z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie przyrody, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z zasadami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu określonymi na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek budowlanych w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką;
- 4) po realizacji drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L1 i KDW15 obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem 5P/U i 1ZP, wyłącznie z dróg oznaczonych symbolem KD-L1 i KDW15;
- 5) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
- 6) obowiązuje wydzielenie dostatecznej ilości miejsc parkingowych obsługujących funkcję produkcyjną, składów i magazynów z dopuszczeniem usług, nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu;
- 7) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci;
- 8) dopuszcza się wydzielenie, z terenów o innym przeznaczeniu, terenów niezbędnych do realizacji celów publicznych z zastrzeżeniem, że realizowany na tym terenie obiekt budowlany może posiadać maksymalną wysokość do 4 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci lub z własnego ujęcia wody;
- 10) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci;
- 11) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, w przypadku parkingów i komunikacji do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu;
- 12) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz – obsługa zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach gestora sieci w przypadku zaistnienia możliwości technicznych i ekonomicznych;
- 13) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innymi paliw, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 14) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dla zasilania terenu należy wybudować linie napowietrzno-kablowe średniego napięcia z GPZ WN/SN w Wąbrzeźnie,
 - b) na terenie opracowania linie kablowe średniego napięcia (SN) prowadzić przez projektowane komunalne stacje transformatorowe kontenerowe lokalizowane na geodezyjnie wydzielonych działkach o powierzchni ok. 25 m² z terenów o innym przeznaczeniu, z dostępem do dróg publicznych,

- c) dopuszcza się wydzielenie, z terenów o innym przeznaczeniu, terenów niezbędnych do realizacji celów zaopatrzenia w energię elektryczną z zastrzeżeniem, że realizowany na tym terenie obiekt budowlany może posiadać maksymalną wysokość do 4 m,
 - d) w przypadku przekroczenia zakładanego bilansu mocy dla terenu objętego opracowaniem planu dopuszcza się możliwość posadowienia dodatkowych stacji transformatorowych na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych,
 - e) projektowane linie kablowe SN prowadzić w drogach publicznych i terenach ogólnodostępnych; dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) w przypadku znacznego zapotrzebowania na energię elektryczną przez poszczególnych inwestorów dopuszcza się budowę na działkach tych inwestorów abonenckich (własności odbiorców) stacji transformatorowych,
 - g) stacje abonenckie realizować jako stacje słupowe lub jako obiekty wolno stojące, dobudowane lub wkomponowane w bryłę obiektu,
 - h) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii średniego napięcia, przebiegających przez obszar opracowania; ewentualne skablowanie linii lub ich przełożenie może być wykonane na warunkach gestora sieci,
 - wprowadza się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości po 6,5 m w obie strony od linii napowietrznej średniego napięcia, wolną od zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - w przypadku przebudowy linii na linię kablową, ograniczenia odległości zabudowy określone na rysunku planu staną się nieaktualne,
 - do czasu przebudowy lub skablowania linii należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji i modernizacji.
- 15) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- 16) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP** przeznacza się pod zielen publiczną urządzoną – zielen izolacyjną.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **3P/U**, **4P/U** i **5P/U** przeznacza się pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi z dopuszczeniem usług, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usługowych do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do najwyższego elementu dachu;
- 2) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych do trzech kondygnacji i wysokości maksymalnie 12,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do najwyższego elementu dachu;
- 3) dachy o nachyleniu 1,5° do 50° ;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych i infrastruktury technicznej związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 9 m;
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,5000 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową lub bezpośredni dostęp o szerokości minimum 50 m do drogi publicznej;
- 8) szerokość projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych minimum 10 m;
- 9) dopuszcza się częściowe wydzielenie geodezyjne niepublicznych dróg wewnętrznych, w części niezbędnej dla realizacji obsługi komunikacyjnej wydzielanych geodezyjnie działek budowlanych;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy od niepublicznych dróg wewnętrznych minimum 6m,
- 11) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych z elementów prefabrykowanych i nawierzchni bitumicznych;
- 12) dopuszcza się budowę parkingów, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
- 13) obowiązuje wydzielenie na terenie działki miejsc parkingowych w minimalnej ilości 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni usługowej i handlowej;
- 14) minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna);
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **6P/U - 14P/U** przeznacza się pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi z dopuszczeniem usług, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 2) lokalizację nowej zabudowy należy uzgodnić z gestorami istniejących sieci podziemnych i naziemnych;
- 3) wysokość realizowanych obiektów i urządzeń technologicznych maksymalnie 30 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych i infrastruktury technicznej związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych i usługowych do sześciu kondygnacji i wysokości maksymalnie 20 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku obiektu do najwyższego elementu dachu;
- 6) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 1,5° do 50° ;
- 7) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 9 m;
- 8) dopuszcza się budowę stacji mycia maszyn i pojazdów;

- 9) odprowadzenie wód opadowych i ścieków z terenu stacji mycia pojazdów i maszyn należy do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach oleju;
- 10) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych z elementów prefabrykowanych i nawierzchni bitumicznych;
- 11) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,2500 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową lub bezpośredni dostęp o szerokości minimum 30 m do drogi publicznej;
- 12) szerokość projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych określa się na minimum 12 m;
- 13) dopuszcza się częściowe wydzielenie geodezyjne niepublicznych dróg wewnętrznych, w części niezbędnej dla realizacji obsługi komunikacyjnej wydzielanych geodezyjnie działek budowlanych;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy od niepublicznych dróg wewnętrznych minimum 8 m;
- 15) w przypadku wydzielenia działek budowlanych obsługiwanych poprzez wewnętrzną drogę dojazdową, należy podstawowy układ dróg wewnętrznych realizować zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) minimum 25 % powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni ozdobna i izolacyjna).

§ 10. Teren oznaczony symbolem **15P/U** przeznaczają się pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi z dopuszczeniem usług, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 2) lokalizację nowej zabudowy należy uzgodnić z gestorami istniejących sieci podziemnych i naziemnych;
- 3) wysokość realizowanych obiektów i urządzeń technologicznych maksymalnie 30 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych i infrastruktury technicznej związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych i usługowych do czterech kondygnacji i wysokości maksymalnie 16 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku obiektu do najwyższego elementu dachu;
- 6) dachy projektowanych budynków biurowo – socjalnych o nachyleniu 1,5° do 45° ;
- 7) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 9 m;
- 8) dopuszcza się budowę stacji mycia maszyn i pojazdów;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i ścieków z terenu stacji mycia pojazdów i maszyn należy do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach oleju;
- 10) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych z elementów prefabrykowanych i nawierzchni bitumicznych;
- 11) szerokość projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych określa się na minimum 12 m;
- 12) dopuszcza się częściowe wydzielenie geodezyjne niepublicznych dróg wewnętrznych, w części niezbędnej dla realizacji obsługi komunikacyjnej wydzielanych geodezyjnie działek budowlanych;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy od niepublicznych dróg wewnętrznych minimum 10 m;
- 14) na granicy z terenami sąsiednimi, z wyłączeniem terenów dróg i lasów, należy zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8 m;
- 15) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1,0000 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi

publicznej poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową lub bezpośredni dostęp o szerokości minimum 70 m do drogi publicznej;

16) dopuszcza się realizację bocznic kolejowej;

17) dopuszcza się realizację stacji redukcyjnej gazu;

18) minimum 25% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń ozdobna i izolacyjna).

§ 11. Tereny oznaczone symbolami **16P/U**, **17P/U** i **18P/U** przeznacza się pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi z dopuszczeniem usług, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, magazynowych i magazynowych;

2) lokalizację nowej zabudowy należy uzgodnić z gestorami istniejących sieci podziemnych i naziemnych;

3) wysokość realizowanych obiektów i urządzeń technologicznych maksymalnie 30 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych;

4) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych i infrastruktury technicznej związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych i usługowych do sześciu kondygnacji i wysokości maksymalnie 20 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku obiektu do najwyższego elementu dachu;

6) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 1,5° do 50° ;

7) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 9 m;

8) dopuszcza się budowę stacji mycia maszyn i pojazdów;

9) odprowadzenie wód opadowych i ścieków z terenu stacji mycia pojazdów i maszyn należy do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach oleju;

10) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych z elementów prefabrykowanych i nawierzchni bitumicznych;

11) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,5000 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową lub bezpośredni dostęp o szerokości minimum 50 m do drogi publicznej;

12) szerokość projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych określa się na minimum 10 m;

13) dopuszcza się częściowe wydzielenie geodezyjne niepublicznych dróg wewnętrznych, w części niezbędnej dla realizacji obsługi komunikacyjnej wydzielanych geodezyjnie działek budowlanych;

14) nieprzekraczalna linia zabudowy od niepublicznych dróg wewnętrznych minimum 8 m;

15) dla terenów 16P/U i 17P/U dopuszcza się realizację bocznic kolejowej;

16) dopuszcza się realizację stacji redukcyjnej gazu;

17) minimum 25 % powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń ozdobna i izolacyjna).

§ 12. Teren oznaczony symbolem **19P/U** przeznacza się pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i magazynowymi z dopuszczeniem usług, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, magazynowych i magazynowych;

2) lokalizację nowej zabudowy należy uzgodnić z gestorami istniejących sieci podziemnych i naziemnych;

3) wysokość realizowanych obiektów i urządzeń maksymalnie 20 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych;

- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych i infrastruktury technicznej związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków biurowo – socjalnych i usługowych do czterech kondygnacji i wysokości maksymalnie 16 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku obiektu;
- 6) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 1,5° do 50° ;
- 7) maksymalna wysokość ścian oporowych i zasieków składowisk 9 m;
- 8) dopuszcza się budowę stacji mycia maszyn i pojazdów;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i ścieków z terenu stacji mycia pojazdów i maszyn należy do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach oleju;
- 10) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych z elementów prefabrykowanych i nawierzchni bitumicznych;
- 11) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,5000 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową lub bezpośredni dostęp o szerokości minimum 50 m do drogi publicznej;
- 12) w południowej części terenu należy wyznaczyć pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8 m;
- 13) szerokość projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych określa się na minimum 10 m;
- 14) minimum 25 % powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni ozdobna i izolacyjna);
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji dla których zawsze wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Tereny oznaczone symbolami **20R1** , **21R** i **22R** przeznacza się pod tereny rolnicze.

§ 14. Tereny oznaczone symbolami **23G** i **24G** przeznacza się pod infrastrukturę techniczną – gazownictwo – zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz realizacji nasadzeń. Dopuszcza się budowę przejazdów drogowych dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających maksymalnie 15 m.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **KD-Z** , przeznacza się pod drogę zbiorczą, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **KD-L1** przeznacza się pod drogi publiczne lokalne, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 17. Tereny oznaczone symbolami **KDW1 - KDW13**, przeznacza się pod drogi wewnętrzne, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp. na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 18. Tereny oznaczone symbolami **KDW14, KDW15** przeznacza się pod drogi niepubliczne wewnętrzne, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budowę jezdni o szerokości minimum 5 m oraz chodników z dwóch stron,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąbrzeźno.

§ 20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Piotr Piątkowski