

Gmina Miasto Wąbrzeźno
Ul. Wolności 18
87 – 200 Wąbrzeźno

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla działki nr 1/6, obręb 0006 i 79/16, obręb 0002 położonych w Wąbrzeźnie w rejonie Jeziora Zamkowego i ul. Łabędziej.

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 działki nr 1/6, obręb 0006 i 79/16, obręb 0002 położonych w Wąbrzeźnie w rejonie Jeziora Zamkowego i ul. Łabędziej, leżących w obrębie jednostek urbanistycznych oznaczonych symbolami: A-1 ZP, A-1 US, C-1WS, CP-2, obowiązują ustalenia:

§ 106. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **A-1 ZP o powierzchni 1,39 ha**, **A-2 ZP** o powierzchni 1,55 ha to:

- 1) funkcja podstawowa – zieleń parkowa;
- 2) warunki urbanistyczne:
 - a) dla terenu parku należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 90% powierzchni,
 - c) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) teren należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,
 - e) teren powinien być oświetlony;
- 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

§ 95. Obowiązujące ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **A-1 US** o powierzchni 0,96 ha to:

- 1) funkcja podstawowa – usługi sportu i rekreacji;
- 2) warunki urbanistyczne:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze, wolnostojące lub wbudowane w budynek podstawowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej 15 m,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej 5 m,
 - e) zabrania się wtórnego podziału na działki budowlane, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 13 pkt. 3,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 35% powierzchni działki,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - h) od strony dróg publicznych zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub ogrodzeń pełnych,
 - i) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 3) warunki parkingowe - ustala się minimum 20-50 miejsc parkingowych parkingu ogólnodostępnego na każdych 100 użytkowników jednocześnie korzystających z obiektu;

- 4) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

§ 184. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **C-1 WS o powierzchni 56 ha**, **C-2 WS** o powierzchni 8,62 ha, **C-3 WS** o powierzchni 28,82 ha to:

- 1) funkcja podstawowa – wody powierzchniowe;
- 2) wszelkie zagospodarowanie może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

§ 194. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **CP-1** o powierzchni 0,08 ha, **CP-2 o powierzchni 1,33 ha**, **CP-3** o powierzchni 0,21ha, **CP-4** o powierzchni 0,19 ha, **CP-5** o powierzchni 0,90 ha, **CP-6** o powierzchni 0,01 ha, **CP-7** o powierzchni 0,01 ha, **CP-8** o powierzchni 0,13 ha, **CP-9** o powierzchni 0,01 ha, **CP-10** o powierzchni 0,35 ha, **CP-11** o powierzchni 0,10 ha to:

- 1) funkcja podstawowa – ciąg pieszy;
- 2) funkcja uzupełniająca – dojazdy do działek budowlanych;
- 3) warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskazuje się realizację ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2 m w liniach rozgraniczających ciągów pieszych **CP-2**, **CP-5**, **CP-4**, na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
 - c) teren powinien być oświetlony.

§ 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 wewnątrzowych 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 ciepłą 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 niskosiarkowego 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.

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

Sporządził: G. Dedeński

z dnia 03.03.2022 r. ZNAK 16.6727.1.01.1.2022 BI - 7328 -/.....

