

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KRZEMIENIEWO

z dnia 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
usługowo-przemysłowego we wsi Hersztupowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Krzemieniewo uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usługowo-przemysłowego we wsi Hersztupowo, obejmujący obszar działek nr 41/1, 41/2 i części działek nr 40 i 39/2, obręb Hersztupowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzemieniewo (uchwała Nr XV/75/2000 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 19 kwietnia 2000 r., zmieniona uchwałą Nr IX/48/2007 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 25 października 2007 r., uchwałą Nr XIV/78/2008 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 24 czerwca 2008 r. oraz uchwałą Nr XXIII/115/2012 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 24 października 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usługowo-przemysłowego we wsi Hersztupowo, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje w granicach określonych na rysunku.

§2.1. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów należy uwzględniać łącznie.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o spadku nie większym niż 12°;
- 2) „intensywności zabudowy” - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przy czym przez całkowitą powierzchnię zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być lokalizowane obiekty budowlane wraz ze wszystkimi swoimi częściami, przy czym ustalenie to nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ogrodzeń;
- 4) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %;
- 5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków i dachów wiat na powierzchnię terenu;
- 6) „szyldach” - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, w formie płaskich elementów tj. tablice i panele świetlne, przylegających do elewacji, niebędące urządzeniami reklamowymi ani tablicami informacyjnymi lub w formie graficznej na elewacji;
- 7) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem i posiada dach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **U/P**;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) lokalizację budynków, wiat i obiektów produkcyjnych, o określonych w planie funkcjach i parametrach, w obszarach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dowolny kierunek sytuowania budynków, wiat i obiektów produkcyjnych w stosunku do dróg i do granic nieruchomości sąsiednich;
- 3) kolory elewacji w odcieniach szarości i bieli lub w kolorach naturalnych ceramiki i drewna;
- 4) pokrycia dachowe:
 - a) z blachy w kolorze szarym,
 - b) z papy, materiałów bitumicznych i PCV – wyłącznie w przypadku lokalizacji ścian attykowych co najmniej z 3 stron budynku, w tym od strony drogi publicznej;
- 5) lokalizowanie wzdłuż drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu i przylegającej do jego granicy, ogrodzeń wyłącznie ażurowych:
 - a) o wysokości nie większej niż 1,8 m,
 - b) ze stali, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej, z zakazem stosowania pręseł z typowych prefabrykowanych elementów betonowych,
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami i obiektami sytuowanymi na terenie,

- b) urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dojeżdż, dojazdów i parkingów,
- d) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- e) więcej niż jednego budynku na działce budowlanej,
- f) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
- g) szyldów o powierzchni nie większej niż 0,25 powierzchni elewacji, na której szyldy są zlokalizowane,
- h) reklam i obiektów małej architektury:
 - zgodnie z liniami zabudowy,
 - o wysokości do 16,0 m,
 - z dowolnych materiałów,
- i) tymczasowych obiektów budowlanych:
 - niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy lub o funkcji zgodnej z ustaleniami niniejszego planu,
 - wysokości do 5,0 m.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej z uwzględnieniem właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych;
- 3) zachowanie sprawności istniejącego systemu drenarskiego;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, na terenie nieruchomości;
- 6) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku, gdy ścieki te zawierają zanieczyszczenia w ilości przekraczającej normy, lokalizację urządzeń podczyszczających na terenie działki budowlanej;
- 7) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, oczyszczanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, do jakości wymaganej w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód;
- 8) odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do lokalnej oczyszczalni ścieków lub do kanalizacji sanitarnej; w przypadku, gdy ścieki przemysłowe przekraczają normatywne wartości dla ścieków komunalnych, lokalizację urządzeń podczyszczających na terenie działki przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 90 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, znajdującej się poza granicami planu;
- 10) stosowanie zabezpieczeń budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed drganiem, wibracjami i hałasem oraz zanieczyszczeniem powietrza na terenie U/P;

- 11) oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 13) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 14) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.1. Na terenie oznaczonym symbolem **U/P** ustala się lokalizację łącznie lub osobno:

- 1) obiektów produkcyjnych;
 - 2) składów i magazynów;
 - 3) budynków ekspozycyjnych i usługowych, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
 - 4) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
 - 5) jednego mieszkania na terenie, wyłącznie w budynku usługowym, jeżeli jest ono niezbędne do prawidłowej eksploatacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 6) wiat.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków, wiat i obiektów produkcyjnych nie większą niż 16,0 m;
 - 2) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m² z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji,
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 1,0;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
 - 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż: 10% powierzchni terenu;
 - 7) dachy płaskie.

§ 10. Na terenie oznaczonych symbolami **Z** ustala się lokalizację zieleni niskiej.

§ 11.1. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
- 3) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt.

§ 15.1 W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym wyłącznie za pomocą zjazdu z drogi **KDW** na drogę publiczną znajdującą się poza granicami planu;
 - 2) wjazdu na teren **U/P** wyłącznie z drogi wewnętrznej **KDW**;
 - 3) lokalizację miejsc postojowych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym liczba tych miejsc postojowych na działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków handlowych,
 - b) 3 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach usługowych i obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - c) 1 stanowisko dla mieszkania;
 - 4) lokalizację miejsc postojowych w garażach lub na terenie; przy czym miejsca postojowe na terenie powinny mieć nawierzchnie szczelne.
2. Zakazuje się:
- 1) lokalizacji nowych zjazdów z terenu drogi publicznej – drogi krajowej nr 12 znajdującej się poza granicą planu;
 - 2) wykorzystania istniejącego zjazdu gospodarczego z drogi krajowej nr 12 na działkę nr ewid. 40 do obsługi terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-przemysłową;
 - 3) lokalizacji parkingów dostępnych bezpośrednio z drogi krajowej nr 12;
 - 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu nieruchomości do systemów odwadniających dróg publicznych położonych poza granicą planu.

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych, technologicznych i gaśniczych, w gaz i energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym, głównie poprzez rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzemieniewo.

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