

Uchwała nr.....XL/323/98
Rady Miejskiej Wroniek
z dnia...10 czerwca 1998r

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy na obszarze wsi Chojno - Letnisko**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym / j.t:Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami/ ,art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym/ Dz.U.Nr 89 poz.415 z późniejszymi zmianami /Rada Miejska Wroniek uchwała co następuje

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wronki dla terenów letniskowych we wsi Chojno, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są tereny letniska, przewidziane pod zabudowę.
2. Tereny przewidziane pod zabudowę obejmują następujące przeznaczenie :
 - 1) tereny zabudowy letniskowej - oznaczenie na rysunku - ZR,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczenie na rysunku - M,
 - 3) tereny usług turystycznych - oznaczenie na rysunku - UT,
 - 4) tereny usług - oznaczenie na rysunku - U,
 - 5) tereny zieleni urządzonej z urządzeniami sportowymi - oznaczenie na rysunku - ZP,
 - 6) tereny usług kultury - oznaczenie na rysunku - Uks,

- 7) tereny usług komunalnych - oznaczenie na rysunku - E-K,
 - 8) tereny komunikacji - oznaczenie na rysunku - K.
3. Tereny o jednakowym przeznaczeniu, sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy, oznaczono dodatkowo symbolem cyfrowym.

§ 3

1. Terenami wyłączonymi z zabudowy są tereny łąk, lasów i zieleni izolacyjnej, zgodnie z uchwałą Nr XL/323/98. Rady Miejskiej Wroniek z dnia 10.06.98 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki na obszarze wsi Chojno oraz tereny leśne oznaczone na rysunku, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Poza terenami o których mowa w ust. 1, terenami wyłączonymi z zabudowy są :
 - 1) tereny rolne, oznaczone na rysunku - R,
 - 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku - ZI-1.

§ 4

1. Tereny zabudowy letniskowej obejmują :
 - 1) tereny istniejącej zabudowy, oznaczone na rysunku - ZR-1, ZR-1/3, ZR-2, ZR-3,
 - 2) tereny przewidziane do zagospodarowania, oznaczone na rysunku - ZR-4 i ZR-5.
2. Dla terenów istniejącej zabudowy letniskowej ZR-1 i ZR-1/3 ustala się :
 - 1) zachowanie istniejących obiektów bez prawa ich rozbudowy i zmiany ich przeznaczenia oraz zakaz realizacji nowych obiektów z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 2) prawo do realizacji sieci technicznych, na podstawie projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę,

- 3) prawo do zakończenia rozpoczętych budów, o ile lokalizacja obiektu spełnia wymagania przepisów szczególnych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą stanowić współwłasność użytkowników budynków, bez prawa podziału na działki gruntu, z wyłączeniem terenów oznaczonych ZR-1/3, dla których dopuszcza się podział na działki z zachowaniem warunków technicznych dotyczących usytuowania budynków.
4. Dla terenów istniejącej zabudowy letniskowej ZR-2 ustala się :
 - 1) zachowanie istniejących obiektów kubaturowych bez prawa ich rozbudowy i zmiany przeznaczenia,
 - 2) obiekty o których mowa w pkt 1 mogą podlegać rozbiórce,
 - 3) w przypadkach, o których mowa w pkt 2, na każdej działce budowlanej może być realizowany nowy obiekt, z zachowaniem przepisów szczególnych.
5. Dla terenów istniejącej zabudowy letniskowej ZR-2, zachowuje się podział na działki budowlane.
6. Niezabudowane działki budowlane na terenach, o których mowa w ust. 5, mogą być zabudowane jednym obiektem kubaturowym, z zachowaniem przepisów szczególnych.
7. Dla terenów istniejącej zabudowy letniskowej ZR-3 ustala się :
 - 1) zachowanie istniejących obiektów na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1,2,3,
 - 2) podział na działki budowlane, oznaczony na rysunku, z prawem zabudowy jednym domem letniskowym.
8. Dla terenów zabudowy letniskowej przewidzianej do zagospodarowania ZR-4, ustala się :
 - 1) podział na działki budowlane, oznaczony na rysunku,
 - 2) prawo do realizowania na każdej działce, o której mowa w pkt 1, jednego budynku letniskowego o wysokości I kondygnacji z dachem o minimalnym nachyleniu połaci dachowych 20° oraz obiektów małej architektury.
9. Dla terenów zabudowy letniskowej przewidzianej do zagospodarowania ZR-5, ustala się :

- 1) prawo do zrealizowania budynku letniskowo - usługowego lub usługowego i obiektów małej architektury,
 - 2) budynki, o których mowa w pkt 1 mogą mieć wysokość I kondygnacji z dachem o minimalnym nachyleniu połaci dachowych 20° ,
 - 3) budynki, o których mowa w pkt 1 mogą mieć również wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nachylenie połaci dachowych nie może być wtedy mniejsze niż 35° , a kondygnacja nie może posiadać ścianek kolankowych.
10. Poza terenami, o których mowa w ust. 9 mogą być również realizowane usługi służące obsłudze letniska, na terenach oznaczonych ZR-4, przy czym zwiększenie z tego tytułu kubatury budynku nie może przekraczać 20% kubatury części letniskowej obiektu.
11. Usługi z zakresu obsługi samochodów, nie stanowią usług, o których mowa w ust. 9 i 10, w rozumieniu niniejszej ustawy.
12. Na wszystkich terenach zabudowy letniskowej ustala się zakaz lokalizowania barakowozów i gotowych obiektów przenośnych, które nie spełniają warunków architektonicznych, o których mowa w ust. 8 pkt 2.

§ 5

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują :

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, przewidziane do zachowania, oznaczone na rysunku M-1,
 - 2) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej z ograniczeniami dotyczącymi hodowli, oznaczone na rysunku M-2,
 - 3) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z prawem do przekształcania w zabudowę mieszkaniowo-pensjonalną, oznaczone na rysunku M-3,
 - 4) tereny przewidziane do zagospodarowania, oznaczone na rysunku M-4.
2. Na terenach M-1, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zachowuje się istniejące obiekty z prawem do ich przebudowy i modernizacji, z zachowaniem następujących warunków :

- 1) budynki mieszkalne mogą mieć maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i minimalne nachylenie połaci dachowych 35°,
 - 2) budynki gospodarcze mogą mieć wysokość I kondygnacji i nachylenie połaci dachowych 15° lub takie same jak w budynku mieszkalnym.
3. Na terenach M-2, o których mowa w ust.1 pkt2, zachowuje się istniejące obiekty i ustala się :
- 1) prawo do modernizacji i przebudowy budynku mieszkalnego z zachowaniem warunków, o których mowa w ust.2 pkt1,
 - 2) zakaz realizacji nowych obiektów gospodarczych i produkcyjnych,
 - 3) zakaz produkcji zwierzęcej powodującej uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy letniskowej,
 - 4) prawo do zmiany przeznaczenia istniejących obiektów na funkcje usługowe służące obsłudze lotniska, z zastrzeżeniem paragraf 4 ust. 11, oraz pod warunkiem modernizacji formy architektonicznej obiektów, odpowiadającej nowej funkcji.
4. Dla terenu oznaczonego M-2.1 obowiązuje wydzielenie drogi służebnej, oznaczonej na rysunku, zapewniającej dojazd do istniejących obszarów letniskowych.
5. Dla terenów M-3, o których mowa w ust.1 pkt3 ustala się :
- 1) prawo do zachowania istniejącej zabudowy oraz jej przekształcania na zabudowę mieszkaniowo-pensjonatową lub usługową,
 - 2) prawo do zlokalizowania na terenie dwóch obiektów kubaturowych, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku M-3.1, na którym zachowuje się jeden obiekt.
6. Dla terenów M-4, o których mowa w ust.1 pkt4 ustala się :
- 1) podział na działki budowlane, oznaczony na rysunku,
 - 2) prawo do zrealizowania na każdej działce :
 - a) budynku mieszkalnego,
 - b) budynku gospodarczego,

- 3) budynki mieszkalne, o których mowa w ust.6 pkt2 lit.a mogą mieć maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i minimalne nachylenie połaci dachowych 35°, z usytuowaniem przeważającej części kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- 4) budynki gospodarcze, o których mowa w ust.6 pkt2 lit.b mogą mieć wysokość I kondygnacji i nachylenie połaci dachowych 15° lub takie same jak w budynku mieszkalnym,
- 5) w budynkach mieszkalnych mogą być zlokalizowane usługi, z zachowaniem warunków, o których mowa w paragrafie 4 ust.10 i 11,
- 6) na działce oznaczonej na rysunku M-4.1 poza warunkami, o których mowa w ust.6 pkt 3,4,5, należy zrealizować zieleni izolacyjną średnio-wysoką.

§ 6

1. Tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku UT, mogą być przeznaczone na ogólnodostępne usługi związane z obsługą turystów i letników, a w szczególności pola biwakowe i urządzone tereny sportowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 mogą być realizowane obiekty usługowe służące obsłudze funkcji terenu, z zastrzeżeniem paragrafu 4 ust.11.
3. Realizacja obiektów może nastąpić na podstawie projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę z zachowaniem następujących warunków :
 - 1) maksymalna wysokość obiektów może wynosić I kondygnację,
 - 2) połacie dachowe muszą posiadać minimalny kąt nachylenia 20°,
 - 3) w co najmniej jednym obiekcie muszą być zlokalizowane sanitariaty publiczne.

§ 7

1. Tereny usług, oznaczone na rysunku U, muszą być przeznaczone na ogólnodostępne usługi, w szczególności handel i gastronomię, z zastrzeżeniem paragrafu 4 ust.11.

2. Obiekty realizowane na terenach, o których mowa w ust.1 muszą spełniać następujące warunki :
 - 1) maksymalna wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych nie może być mniejszy niż 35°,
3. W obiektach, o których mowa w ust.2 dopuszcza się przeznaczenie poddaszy użytkowych na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-pensjonatowe.
4. O ile obiekty, o których mowa w ust. 2 zostaną przeznaczone na cele pensjonatowe, na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, w ilości odpowiadającej ilości pokoi przeznaczonych do wynajmu.

§ 8

1. Tereny zieleni urządzonej z urządzeniami sportowymi stanowią :
 - 1) tereny ogólnodostępne, oznaczone na rysunku - ZP-1,
 - 2) tereny współwłasności użytkowników posiadających dostęp do terenu, oznaczenie na rysunku - ZP-2.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 mogą być realizowane budowle związane z przeznaczeniem terenu oraz obiekty małej architektury.
3. Tereny, o których mowa w ust.1 pkt2 nie mogą być zbywane przed sprzedażą wszystkich działek objętych prawem wspólnego użytkowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku i wyrażeniem woli ich użytkowników do nabycia na współwłasność terenu zieleni urządzonej.

§ 9

1. Na terenie przeznaczonym dla usług kultury, w tym sakralnych - Uks, mogą być realizowane budowle związane z przeznaczeniem terenu oraz obiekty małej architektury.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w przypadkach uzasadnionych potrzebami użytkowników letniska mogą być również realizowane budynki, na podstawie projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę.

§ 10

1. Tereny usług komunalnych, oznaczenie na rysunku E-K, przeznacza się na place gospodarcze, w tym punkty gromadzenia odpadów, miejsca dla realizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz szaleatów publicznych.
2. Poza terenami, o których mowa w ust.1, dopuszcza się zrealizowanie placów gospodarczych i elektroenergetycznych stacji transformatorowych na terenach zieleni izolacyjnej, o których mowa w paragrafie 3 ust.1.
3. W przypadku realizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych dopuszcza się rozgraniczenie terenów, o których mowa w ust.1 i 2, na podstawie projektu zagospodarowania działki, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę.

§ 11

1. Dla terenów komunikacji ustala się następujące przeznaczenie terenów :
 - 1) ulice lokalne, służące obsłudze całego lotniska, oznaczenie na rysunku K-1,
 - 2) ulice dojazdowe, służące obsłudze wyodrębnionych części lotniska, oznaczenie na rysunku K-2,
 - 3) ulice pieszo-jezdne publiczne, służące obsłudze wyodrębnionych części lotniska, oznaczenie na rysunku K-3,
 - 4) ulice pieszo-jezdne prywatne, służące obsłudze zespołu budynków, oznaczenie na rysunku K-4,
 - 5) przejścia piesze publiczne, oznaczenie na rysunku K-5,
 - 6) strefa przybrzeżna jeziora, jako przejście publiczne, z dopuszczeniem ruchu samochodowego dla pojazdów uprzywilejowanych, oznaczenie na rysunku K-6,
 - 7) parkingi ogólnodostępne, publiczne lub prywatne, oznaczenie na rysunku K-7,
2. Tereny komunikacji, o których mowa w ust.1 pkt1,2,3,4,5,6 stanowią przestrzeń do realizacji tylko sieci technicznych.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt7 mogą być realizowane :

- 1) obiekty związane z przeznaczeniem terenu np. ogrodzenie, kasa itp.
- 2) place gospodarcze, o których mowa w paragrafie 10 ust.1,
- 3) szalet publiczny.

§ 12

1. Obowiązują oznaczone na rysunku :

- 1) obowiązujące linie zabudowy,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) obowiązujące usytuowanie kalenicy,
- 4) podziały terenów na działki budowlane.

§ 13

Wszystkie działki gruntu, w tym również określone w uchwale Nr XL/323/98 Rady Miejskiej Wroniek z dnia 10 czerwca 1998r, podlegają rozgraniczeniu na podstawie rysunku stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem paragraf 4 ust.3.

§ 14

Zasady uzbrojenia technicznego terenu lotniska regulują :

- 1) w zakresie kanalizacji sanitarnej :
 - a) uchwała nr IV/23/94 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28.10.1994r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki,
 - b) uchwała nr XL/322/98 Rady Miejskiej Wroniek z dnia 10 czerwca 1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki na obszarze wsi Chojno, ustalająca system kanalizacji sanitarnej dla lotniska,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę :

a) uchwała nr IV/23/94 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28.10.1994r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki,

b) program wodociągu dla wsi Chojno,

3) w zakresie energetyki - warunki techniczne dostawcy.

§ 15

Ustala się stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie przeznaczenia w niniejszej uchwale, następująco :

1) dla terenów usługowych, o których mowa w paragrafie 7 - 20%,

2) dla terenów mieszkaniowych, o których mowa w paragrafie 5 ust.1 pkt4 - 10%,

3) dla terenu usług kultury, o którym mowa w paragrafie 9 - 0%.

§ 16

Wykonanie uchwały powtarza się Zarządowi Miejskiemu Wroniek.

§ 17

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr IV/23/94 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28.10.1994r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, z zastrzeżeniem paragrafu 14.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Ireneusz Jabłoński