

UCHWAŁA NR VII/ 69 /2003
RADY MIASTA I GMINY WRONKI
z dnia 29 sierpnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wokół jeziora Pożarowskiego w Wartosławiu, Lubowie i Biezdrowie

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych wokół jeziora Pożarowskiego w Wartosławiu, Lubowie i Biezdrowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 100 ha oznaczony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 granicami opracowania.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MM, 2MM, 3MM**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MR/MN, 2MR/MN**,
- 5) teren ośrodka produkcji zwierzęcej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPZ**,
- 6) teren usług różnych nieuciążliwych w zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**,
- 7) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RP, 2RP, 3RP, 4RP, 5RP, 6RP, 7RP, 8RP, 9RP**.
- 8) tereny użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ**,

- 9) tereny parków leśnych i lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL**.
- 10) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RL, 2RL, 3RL**.
- 11) tereny zieleni izolacyjno - krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**.
- 12) tereny zieleni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**.
- 13) tafla wodna jeziora Pożarowskiego w liniach rozgraniczających, oznaczona na rysunku planu symbolem **W/UT**,
- 14) pozostałe tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 15) teren bezpośredniej ochrony studni, oznaczony na rysunku planu symbolem **WW**,
- 16) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1EE, 2EE**, oraz zasady realizowania sieci elektrycznej,
- 17) tereny parkingów, urządzeń obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KS, 2KS**,
- 18) teren ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KL**, tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**, tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu symbolami **KX**, tereny ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu rowerowego oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,
- 19) tereny urządzeń kanalizacji – przepompowni, oznaczone na rysunku planu symbolami **1NO, 2NO**.
- 20) zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną,
- 21) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi.

§ 3

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) wykaz gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie publikowany),
- 3) prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiąca załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (nie publikowana),

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) oznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

§ 4

Ilekcioć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Wronki,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi, określone symbolem;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas drzew i krzewów liściastych i iglastych o szerokości co najmniej 4 m,
- 8) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć inne źródła prawa,
- 9) **obszarze, terenie** – należy przez to rozumieć obszar lub teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **terenach zieleni** –należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością drzewiastą, krzewami, pnączami, roślinami zielnymi lub trawą, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczne, estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, bulwary, promenady, ogrody przydomowe i zieleń osiedlową,
- 11) **zadrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy lub ich skupiska, nie stanowiące zbiorowisk leśnych, ani terenów zieleni w rozumieniu pkt. 10 wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej,
- 12) **powierzchni zainwestowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów zajętych przez obiekty budowlane, parkingi, drogi i trakty piesze oraz urządzenia rekreacyjne, sportowe o nawierzchni nieprzepuszczalnej, z wyłączeniem obiektów „małej architektury”,
- 13) **procent zabudowy działki**– należy przez to rozumieć zgodnie z Polską Normą, powierzchnię zabudowaną na działce czyli sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie w zewnętrznym obrysie kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,
- 14) **terenach usług turystycznych i rekreacyjnych**– należy przez to rozumieć tereny z dużym udziałem zieleni, przeznaczone pod lokalizację: campingu, pola namiotowego, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego, innych obiektów służących celom wypoczynku, rozrywce, kulturze, gastronomii i obsłudze turystów,
- 15) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w rozumieniu przepisów szczególnych,

- 16) **kwartale zabudowy** - należy przez to rozumieć część przestrzeni ograniczoną ulicami lub wydzieloną liniami rozgraniczającymi, najczęściej w kształcie czworokąta lub wielokąta,
- 17) **boiskach sportowych do gier małych** – należy przez to rozumieć plenerowe, na wolnym powietrzu boiska do siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej, tenisa ziemnego itp.,
- 18) **boiskach i urządzeniach do gier rozrywkowych** – należy przez to rozumieć plenerowe, na wolnym powietrzu powierzchnie i urządzenia do gry w kometkę, ringo, krykieta, mini golfa, ćwiczeń gimnastycznych itp.,
- 19) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny,
- 20) **obowiązującym procencie zieleni na działce, terenie** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu procent powierzchni działki lub terenu stanowiący obszar o nieutwardzonej nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 21) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska czy je degradujące, w szczególności takie jak:
 - a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
 - b) hałas i drgania,
 - c) zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
 - d) zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych,
 - e) zanieczyszczenie powietrza,
 - f) odpady;
- 22) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** - (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) – należy przez to rozumieć stan ww. w dniu wejścia w życie planu,
- 23) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 24) **preferencji** – należy przez to rozumieć zalecaną propozycję rozwiązań.

§ 5

Określa się następujące generalne zasady ochrony i warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego oraz infrastruktury gminnej:

1. uciążliwości związane z funkcjonowaniem urządzeń sportowych, zabudową usługową, rekreacyjną, mieszkaniową i transportem nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i aktów wykonawczych oraz Polskimi Normami,
2. warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego ustala się następująco:
 - 1) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się konieczność wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami urządzeń sportowych, a zabudową mieszkaniową i rekreacyjną,
 - 2) w zakresie ochrony gruntu i wód gruntowych:

- a) dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i docelowo usuwania ścieków komunalnych (wodociąg gminny i odprowadzanie ścieków do kanalizacji),
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej podłączonej do gminnej oczyszczalni ścieków ustala się neutralizację ścieków komunalnych na własnej działce w przydomowych indywidualnych oczyszczalniach ścieków lub lokalnym systemem kanalizacji podłączonej do oczyszczalni grupowej,
 - c) zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych wód deszczowych do wód otwartych i podziemnych,
 - d) utrzymuje się jako otwarte istniejące ciek,
 - e) ustala się zatrzymanie ścieków deszczowych z terenu objętego planem na terenie zlewni zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - f) zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie,
 - g) ustala się usuwanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych z terenów publicznych do kanalizacji deszczowej, na wylocie której należy zaprojektować urządzenia oczyszczające,
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się korzystanie w celach grzewczych z gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej oraz niekonwencjonalnych źródeł energii,
- 4) w zakresie gospodarki odpadami dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób usuwania odpadów (gromadzenie w pojemnikach i wywożenie na wysypisko) zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) masy ziemne pochodzące z wykopów powinny być zagospodarowane na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zielonych lub usuwane na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne; zabrania się składowania mas ziemnych pochodzących z wykopów w sposób zmieniający spływy powierzchniowe wód w sposób odmienny od stanu istniejącego.
- 6) w zakresie ochrony zieleni ustala się zachowanie:
- a) istniejących lasów, parków, zieleni urządzonej towarzyszącej terenom zainwestowanym,
 - b) zadrzewień - skupisk i pojedynczych drzew zgodnie z przepisami szczególnymi, z wyjątkiem topoli, rosnących na terenach otwartych zieleni nie urządzonej i ich adaptację w przyszłym zagospodarowaniu terenu,
- 7) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez urządzenia sportowe i rekreacyjne nie może sięgać do terenów mieszkaniowych.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolami graficznymi **5ML**, **6ML**, **7ML**, przeznacza się pod lotniskową bez wyznaczania terenów komunikacji publicznej. Teren będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne wydzielane na zasadzie służebności

terenów prywatnych na podstawie odrębnych koncepcji zagospodarowania terenów po uzyskaniu akceptacji władz gminy.

2. powierzchnia każdej z działek utworzonych w wyniku nowego podziału przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 1) powierzchnia działek wydzielonych pod trafostacje, kontenerową oczyszczalnię ścieków nie może być mniejsza niż 80 m²,
 - 2) szerokość działek powstałych w wyniku ponownego podziału przeznaczonych pod zabudowę, w części przylegającej do drogi, nie może być mniejsza niż 15 m.
 - 3) w przypadku działek narożnych długość każdego z boków działki przylegających do drogi nie może być mniejsza niż 15 m.

§ 7

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML**.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **5ML, 6ML, 7ML** dopuszcza się zabudowę letniskową.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych-letniskowych jednorodzinnych – wolnostojących, maksymalnie dwukondygnacyjnych, pod warunkiem, że druga kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynków licząc od powierzchni gruntu do gzymsu wieńczącego nie może przekraczać 4,0 m., do kalenicy 8 metrów,
 - 3) na jednej działce może powstać jeden budynek letniskowy,
 - 4) nieprzekraczalny procent zabudowy działki - 15% na terenach **1ML, 2ML, 3ML, 4ML** jednak nie więcej niż 200 m², 10% na terenach **5ML, 6ML, 7ML** jednak nie więcej niż 250 m²,
 - 5) minimalną powierzchnię zieleni - 50% powierzchni całkowitej działki,
 - 6) minimalną powierzchnię działki, na której może być realizowany budynek letniskowy dla terenów **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML** - 1000 m²,
 - 7) pomieszczenie garażowe dla samochodów osobowych budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego, w linii budynku mieszkalnego,
 - 8) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 25 m² na jedno stanowisko i 40 m² na dwa stanowiska, poza kubaturą budynku letniskowego
 - 9) wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,
 - 10) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (wielospadowe), w przypadku łączenia garaży parami, spadki dachów winny być wzajemnie zharmonizowane.
 - 11) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych (adaptowanych i nowobudowanych) od 22° do 45°,
 - 12) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,

- 13) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
- 14) ogrodzenia działek na terenach, o których mowa w ust. 1 należy realizować stosując zasadę ujednolicającą je w poszczególnych kwartałach zabudowy, dotyczącą np.: wysokości, rodzaje słupków lub materiału wypełniającego,

§ 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MM, 2MM, 3MM**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się :
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolno stojących, maksymalnie III kondygnacyjnych, pod warunkiem, że III kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynków licząc od powierzchni gruntu do gzymsu wieńczącego nie może przekraczać 7 m., do kalenicy 12 m,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 25 m² na jedno stanowisko i 40 m² na dwa stanowiska,
 - 4) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) w linii budynku mieszkalnego,
 - 5) wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,
 - 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (wielospadowe),
 - 7) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych (adaptowanych i nowobudowanych) od 22° do 45°,
 - 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
 - 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
 - 10) nieprzekraczalny procent zabudowy działki - 15%, jednak nie więcej niż 800 m²,
 - 11) minimalną powierzchnię zieleni - 60% powierzchni całkowitej działki,
 - 12) minimalną powierzchnię działki 5000 m².

§ 9

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**,
2. Na terenach oznaczonych symbolami **2MN, 3MN** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną .
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się :
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolno stojących, maksymalnie III kondygnacyjnych, pod warunkiem, że III kondygnację stanowić będzie poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynków licząc od powierzchni gruntu do gzymsu wieńczącego nie może przekraczać 7 m., do kalenicy 12 m,

- 3) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 25 m^2 na jedno stanowisko i 40 m^2 na dwa stanowiska,
- 4) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) w linii budynku mieszkalnego,
- 5) wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,
- 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (wielospadowe),
- 7) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych (adaptowanych i nowo-budowanych) od 22° do 45° ,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
- 10) nieprzekraczalny procent zabudowy działki - 30%, jednak nie więcej niż 300 m^2 ,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni - 40% powierzchni całkowitej działki,
- 12) dla nowo wydzielanych działek minimalną powierzchnię na 1000 m^2

§ 10

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MR/MN**, **2MR/MN**.
2. Dla terenów zabudowy zagrodowej ustala się dla obiektów adaptowanych i nowo projektowanych:
 - 1) dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolno stojących, II kondygnacyjnych z poddaszem użytkowym oraz budynków inwentarskich zagrodowo-gospodarczych I kondygnacyjnych z poddaszem użytkowym,
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych licząc od powierzchni gruntu do kalenicy nie może przekraczać 11 metrów, wysokość budynków zagrodowych i gospodarczych licząc od powierzchni gruntu do kalenicy nie może przekraczać 9 metrów, wyjątkiem są obiekty budowlane specjalistyczne do produkcji rolnej, wymagające wyższych konstrukcji ze względów technologicznych (np. silosy), dla których ustala się maksymalną wysokość 15m,
 - 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 25 m^2 na jedno stanowisko i 40 m^2 na dwa stanowiska dla samochodu osobowego,
 - 4) budynki garażowe należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane) linii budynku mieszkalnego,
 - 5) wysokość budynków garażowych - I kondygnacja,

- 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (wielospadowe),
- 7) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych (adaptowanych i nowobudowanych) od 22 do 45 stopni,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
- 9) dla budynków inwentarskich, gospodarskich dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych, odstępstwo nie dotyczy budynków mieszkalnych,
- 10) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
- 11) nieprzekraczalny procent zabudowy działki - 40%,
- 12) minimalną powierzchnię zieleni - 25% powierzchni całkowitej działki,
- 13) dopuszcza się przekształcenie istniejących działek zagrodowych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wydzielenie z terenów zabudowy zagrodowej działek dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
- 14) dla nowo wydzielanych działek minimalną powierzchnię 5000m² dla zabudowy zagrodowej, 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 15) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanej na terenach **1MR/MN**, **2MR/MN**. obowiązują ustalenia jak dla terenów **MN** zawarte w § 10.

§ 11

1. Wyznacza się teren produkcji zwierzęcej - zabudowy zagrodowej z fermą zwierząt oznaczony na rysunku planu symbolem **RPZ**.
2. Na terenie **RPZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) istniejąca zabudowa ta może podlegać rozbudowie i przebudowie w myśl ustaleń niniejszego ustępu, pkt. 3-4,
 - 2) prowadzona działalność rolnicza w zakresie hodowli i chowu zwierząt nie może należeć do przedsięwzięć znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 3) wysokość budynków inwentarskich zagrodowych i gospodarczych - do I kondygnacji plus poddasze,
 - 4) nieprzekraczalny procent zabudowy działki - 40%,
 - 5) minimalną powierzchnię zieleni - 25% powierzchni całkowitej działki,
 - 6) dopuszcza się przekształcenie funkcji terenu z produkcji zwierzęcej na funkcje usług agroturystycznych i rekreacyjnych pod następującymi warunkami:
 - a) likwidacja funkcji produkcji zwierzęcej przemysłowej,
 - b) możliwość pozostawienia chowu i hodowli zwierząt ograniczonej do skali potrzeb własnych właściciela,

- c) przebudowa istniejących budynków gospodarczych lub budowa nowych dla celów prowadzenia agroturystyki możliwa jest przy zachowaniu maksymalnej ich wysokości do 2 kondygnacji i 4,5 m. do gzymsu wieńczącego,
- d) zwiększenia powierzchni zieleni na działce do minimum 40%.

§ 12

1. Ustala się tereny usług turystycznych i rekreacyjnych na obszarze leśnym oznaczone na rysunku planu symbolami **15ZL**, **16ZL**, **17ZL**, **18ZL**. Rodzaj usług – camping, handel, gastronomia, rozrywka, rekreacja, obsługa kąpieliska.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zagospodarowaniu dopuszcza się lokalizację budynków campingowych jednokondygnacyjnych o powierzchni maksymalnie 30 m² nie związanych trwale z podłożem, pola namiotowego, zabudowy usługowej związanej z obsługą turystów, drobnego handlu, małej gastronomii, sanitariatów, boisk sportowych do gier małych, boisk i urządzeń rozrywkowych, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego i sportowego, urządzeń infrastruktury technicznej przy maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu.
3. Na terenie **15ZL** ustala się teren plaży i kąpieliska..
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 w zagospodarowaniu dopuszcza się zabudowę usługową związaną z obsługą plażujących: szatnie, przebieralnie, drobny handel, mała gastronomia, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego i sportowego, urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Zabudowa usługowa dopuszczona zgodnie z ust. 2 i 4 powinna być wyłącznie parterowa.
6. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**. Usługi te nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu przepisów szczególnych.
7. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki.
8. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową - wyłącznie jako mieszkania pracownicze lub budynek mieszkalny właściciela.
9. Na terenie oznaczonym w planie symbolem **U/ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wysokość budynków usługowych do II kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - 2) dachy pochyłe (dwu i wielospadowe),
 - 3) nachylenie połaci dachowych - od 22⁰ do 45⁰ ,
 - 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, lub inną o podobnym wyrazie architektonicznym,
 - 5) dopuszcza się funkcję mieszkaniową na kondygnacji poddasza,
 - 6) lokalizację wszelkich niezbędnych urządzeń do realizacji funkcji,

- 7) od strony terenów zabudowy lotniskowej wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej.

§ 13

1. Ustala się tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RP, 2RP, 3RP, 4RP, 5RP, 6RP, 7RP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze.
2. Nie dopuszcza się nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych.
3. Nowa zabudowa zagrodowa na gruntach rolnych rozumiana w całości jako warsztat pracy rolnika, w tym budynek mieszkalny rolnika oraz obiekty niezbędne do produkcji rolnej nie może być realizowana na terenach **4RP, 5RP**, w odległości mniejszej niż 100 m od strefy brzegowej jeziora.
4. Tereny **6RP i 7RP** wyłączone są całkowicie z zabudowy.
5. Dla wydzielonego ewentualnie nowego gospodarstwa rolnego obowiązują ustalenia jak dla zabudowy zagrodowej zawarte w § 11.
6. Na terenach **RP** dopuszcza się:
 - 1) remonty i wymianę zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w istniejących zagrodach, w granicach istniejącej działki zagrodowej,
 - 2) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji bez obiektów budowlanych,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich przebiegu poza terenami **RP**, w pasach drogowych,
 - 4) zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 14

1. Ustala się tereny użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod łąki i pastwiska.
2. Na terenie użytków zielonych dopuszcza się:
 - 1) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji bez obiektów budowlanych,
 - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – w sytuacji braku możliwości ich przebiegu poza terenami **RZ**, w pasach drogowych,
 - 3) zadrzewienia i zakrzewienia.

§ 15

1. Ustala się tereny lasów i gruntów leśnych w rozumieniu przepisów szczególnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 należy doprowadzić do ustabilizowania się zieleni o charakterze leśnym z drzewostanem zbliżonym do drzewostanu obecnego: sosna, dąb, brzoza, wiaź, - z możliwością wprowadzenia nowych gatunków. Jako wyodrębnione

- zachować części terenów zaznaczonych jako podmokłe, wraz ze specyficzną roślinnością.
3. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest komunikacja piesza i rowerowa, urządzenia infrastruktury technicznej.
 4. Dla terenów **1ZL, 5ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL**, jako przeznaczenie dopuszczalne oprócz wymienionego w § 12. ust. 2-5, ustala się dodatkowo urządzenia do wypoczynku czynnego i biernego - ławki, stoły piknikowe, polany do gier ruchowych i pikników,. Istnieje możliwość ustawiania wiat, zadaszeń, altan, znaków informacyjnych itp. Udział powierzchni urządzonych do ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 10%.
 5. Dla terenów **15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL**, dopuszcza się z zachowaniem istniejącego drzewostanu, ich sezonowe użytkowanie jako pola namiotowego i plaży, adaptuje się w planie istniejące obiekty służące obsłudze campingu; dopuszcza się zabudowę tymczasową jako szatnie, przebieralnie, drobny handel, mała gastronomia, sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego i sportowego, boiska sportowe do gier małych i urządzenia do gier rozrywkowych, urządzenia infrastruktury technicznej: na terenie **18ZL** adaptuje się w planie parking leśny.
 6. Ustala się likwidację istniejącej żwirowni oznaczonej na rysunku planu symbolem **1RL** i zalesienie terenu.
 7. Ustala się tereny zalesień na dotychczasowych gruntach rolnych i nieużytkach oznaczone na rysunku planu symbolami, **2RL, 3RL, 4RL**.
 8. Na terenach, o których mowa w ust. 4 i 5 obowiązują ustalenia jak dla terenów **ZL** wymienione w ust. 2 i 3.

§ 16

1. Ustala się tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowić winna zieleń kształtowana z nasadzeń drzew i krzewów liściasto-iglastych (zimozielonych), tworząca wyraźną granicę przestrzeni pomiędzy różnymi formami użytkowania. Funkcją tej zieleni jest oddzielenie terenów mieszkaniowych, usługowych, wypoczynkowych od terenów związanych z uciążliwościami oraz zabezpieczenie strefy brzegowej jeziora i zboczy doliny. Dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi pieszo- rowerowej wzdłuż której dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, kosze na odpadki, tablice informacyjne).
3. Jako przeznaczenie tymczasowe, na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się inne formy zieleni takie jak: sady, ogrody, trawniki, grunty rolne itp.

§ 17

1. Ustala się tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowi zieleń o charakterze parkowym, z dużym udziałem trawników i przestrzeni otwartych, tworzone zgodnie z ustaloną kompozycją przestrzenną przy udziale takich elementów jak: aleje spacerowe, osie widokowe,

wnętrza parkowe, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, sadzawki, fontanny, kaskady itp. Przeznaczeniem dopuszczalnym są urządzenia do wypoczynku biernego - wiaty, zadaszenia, ławki, altany, znaki informacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej itp. Udział powierzchni urządzonej do ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 30%.

§ 18

1. Tereny wód otwartych obejmują jezioro Pożarowskie oznaczone na rysunku planu symbolem **W/UT** oraz inne wody stojące – stawy oraz płynące ciek i rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, wydzielone liniami rozgraniczającymi.
2. Na wszystkich wodach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę: budowli hydrotechnicznych, z zachowaniem przepisów szczególnych wynikających z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229)
3. Ustala się taflę wodną jeziora Pożarowskiego w liniach rozgraniczających, oznaczoną na rysunku planu symbolem **W/UT**.
4. W pasie terenu wokół jeziora Pożarowskiego utrzymuje się obecne użytkowanie tj. teren trawiasty na styku z taflą wodną, ciąg pieszy wokół jeziora oraz dopuszcza się lokalizowanie urządzeń związanych z kąpieliskiem (na terenie **UP**), a także innych urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się możliwość zlokalizowania jednego pomostu, o powierzchni nie większej niż 100 m² na wysokości plaży oraz dwóch pomostów o powierzchni nie większej niż 100 m² dla wędkarzy i cumowania sprzętu pływającego. Pomosty wyłącznie drewniane.

§ 19

1. Dla terenów komunikacji **KL**, **KD**, **KP**, **KX** ustala się:
 - 1) projektowane i istniejące ulice lokalne **KL**, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m z wytyczoną jezdnią o szerokości min. 6 m,
 - 2) projektowane i istniejące ulice dojazdowe **KD** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m z wydzielonym chodnikiem jednostronnym lub w układzie jednoprzestrzennym lub z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych, dopuszcza się większe szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg istniejących ze względu na występującą tam infrastrukturę.
 - 3) projektowane ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu rowerowego **KP** o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 4 m
 - 4) projektowane ciągi pieszo-jezdne **KX** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m.
3. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.
4. Ustala się zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień wzdłuż dróg.
5. W ulicach lokalnych zaleca się wytyczenie dróg rowerowych.
6. Na terenach oznaczonych **1MR/MN**, **2MR/MN**, **5ML**, **6ML**, **7ML**, **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych.

7. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.
8. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone docelowo w system kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej wody deszczowe należy zagospodarować na własnym terenie.
9. Miejsca parkingowe dla osób korzystających z terenów rekreacyjnych obszaru planu zapewnia się na ogólnodostępnych parkingach zlokalizowanych na ich obrzeżu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**.
10. Parkingi, oznaczone symbolami **1KS** i **2KS** winny mieć nawierzchnię przepuszczalną umocnioną („kratka trawnikowa”) oraz obsadzone na granicy pasem zieleni izolacyjnej
11. Na każdym z wymienionych w ust. 10 parkingów dopuszcza się lokalizację obiektów dla świadczenia usług obsługi turystów: a więc małej gastronomii, drobnego handlu, pamiątkarstwa, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego, sanitariatów, podstawowych usług telekomunikacyjnych i bankowych; obiekty, te nie mogą przekraczać łącznie 1% powierzchni parkingu, na którym zostaną zlokalizowane.
12. Ustala się utrzymanie parkingu leśnego o nawierzchni przepuszczalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS**.

§ 20

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiazaną z istniejącym systemem gminnym:
 - 1/ wodociąg,
 - 2/ kanalizacja sanitarna - docelowo odprowadzenie ścieków do oczyszczalni Wartosław, w rozwiązaniach tymczasowych dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych oczyszczalni przydomowych,
 - 3/ kanalizacja deszczowa - docelowo kanały deszczowe w ulicach,
 - 4/ sieć energetyczna - skablowana podziemna,
 - 5/ sieć telefoniczna - skablowana podziemna,
 - 6/ sieć gazowa.
2. Do czasu doprowadzenia wody do terenów usług turystyczno-rekreacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT/ZI**, **2UT/ZI**, **3UT/ZL**, **4UT/ZL** gminną siecią wodociagową zachowuje się studnię znajdującą się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WW**.
3. Do celów grzewczych należy stosować paliwa stałe, gazowe i płynne lub nowoczesne ogrzewanie elektryczne; dla nowej zabudowy zakazuje się stosowania węgla i koksu.
4. W budynkach zlokalizowanych w odległości do 25 m od granicy lasu zakazuje się stosowania kominków opalanych drewnem.
5. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych typu miejskiego na terenach oznaczonych na rysunku **1EE**, **2EE**,
6. Ustala się lokalizację przepompowni kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem **1NO**, **2NO**.

7. Dopuszcza się lokalizację dodatkowo przepompowni ścieków w miarę potrzeb na terenach wyznaczonych w planie pod zielen izolacyjną (ZI) i publiczną (ZP).

§ 21

1. Dla **nowej zabudowy** ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających ulic oraz zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się, że każda nowa działka budowlana musi posiadać bezpośredni wjazd lub zjazd z istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych, oraz szerokość nie mniejszą niż 15 m i minimalną wymaganą powierzchnię.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 22

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15, poz. 139) ustala się jednorazową opłatę z tytułu zrostu wartości nieruchomości naliczaną od różnicy wartości gruntów przed i po zmianie planu w wysokości 30%.
2. Dla terenów stanowiących wyłączną własność gminy odstępuje się od naliczania jednorazowych opłat, o których mowa w ust. 1.

§ 23

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki zatwierdzony Uchwałą Nr IV/23/94 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28 października 1994 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym województwa Piłskiego Nr 19, poz. 165 na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wronki.

§ 25

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

Przewodnicząca Rady
Grażyna Gromadzińska-Kopras
 Grażyna Gromadzińska-Kopras