

UCHWAŁA NR XV/99/2007

RADY MIASTA I GMINY WRONKI

z dnia 28 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Działkowej w mieście Wronki oraz w obrębie Nowa Wieś

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Działkowej w mieście Wronki oraz w obrębie Nowa Wieś, zwany dalej „planem”.
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki.
 3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
 4. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.
- §2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:
- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
 - 4) szerokości działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej.

§3. Na obszarze objętym planem określa się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem MN;
- 2) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem E;
- 3) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem KDd;

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe zagospodarowanie terenu winno cechować się wysokimi walorami przestrzennymi i architektonicznymi;
- 2) nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 3) zezwala się na lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku lub jako odrębne budynki;
- 4) zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej dopuszcza się, w obrębie budynku mieszkalnego, lokalizację funkcji usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) pomieszczenia usługowe należy lokalizować od strony ulicy, a ich powierzchnia nie może przekroczyć 50,0 m² na jednej działce budowlanej,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie gastronomii, handlu hurtowego, piekarni, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów, w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych;
 - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska, a w szczególności generujących zanieczyszczenia powietrza, hałas;
- 7) dopuszczalne funkcje budynków gospodarczych: garaże, pawilony ogrodowe lub altany;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni do 2,0 m² na jednej działce budowlanej;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, garaży blaszanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się w terenie zagospodarowanym przekrycia gleby odsłoniętej betonem asfaltem za wyjątkiem dróg publicznych;
- 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
- 3) energię cieplną należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem §8 pkt 13 a i b.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej: nakazuje się uzgadnianie z właściwym organem służby ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wykluczeniem wież i anten telefonii komórkowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania innych obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich;

§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
- 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile warunki techniczne nie pozwalają na prowadzenie jej w pasach drogowych;
- 5) należy na swojej działce zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju samochodów, jednak co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- 6) dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim w zakresie:
 - a) wodociągu,
 - b) kanalizacji sanitarnej – należy podłączyć się do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) sieci energetycznej - skablowanej, podziemnej;
- 7) w zakresie wodociągu – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci gminnej;
- 8) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 10) w zakresie sieci energetycznej - ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 11) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
- 12) w zakresie sieci gazowej – ustala się adaptację, rozbudowę istniejącej sieci;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaleca się stosowanie ogrzewania na olej opałowy lub gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - b) dopuszcza się stosowania paliw stałych i gazowych pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 14) odpady komunalne należy czasowo gromadzić w pojemnikach na terenie działki i zagospodarować je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 15) w zakresie urządzeń melioracyjnych – ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie określa się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2;
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej (MN) dopuszcza się inny podział terenu, pod warunkiem zachowania parametrów minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki 700,0 m²,
 - 4) dopuszcza się korekty granic projektowanych i istniejących działek budowlanych, nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, mające na celu poprawę ich funkcjonalności, w tym dostępu komunikacyjnego, poprawy kształtu działek, zapewnienia właściwych warunków usytuowania istniejących budynków;
 - 5) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek geodezyjnych;
 - 6) ustalenia pkt 3 nie dotyczą wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że powstałe w wyniku tego podziału działki muszą spełniać zasady i warunki określone w pkt 3.
- §10.** Nie określa się terenów, wymagających ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.
- §11.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §12.** Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN**:
- 1) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;

- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, budynki garażowe, pawilony ogrodowe lub altany;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej, lecz jednocześnie nie więcej niż 200,0 m²;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m;
- 6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy;
- 7) nachylenie głównych połaci dachowych budynków: 20° - 45°;
- 8) pokrycie dachowe: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 10) ogrodzenia od strony drogi publicznej należy realizować jako ażurowe w min. 60%; ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) rozbudowa istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) dla istniejących budynków o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się zachowanie tych parametrów przy rozbudowie budynku;
- 13) dla istniejących budynków o dachach płaskich – dopuszcza się ich rozbudowę z dachem płaskim.
- 14) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E:

- 1) zasady podziału nieruchomości: należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi jednostkę;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów towarzyszących,
 - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3,50 m.

§14. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDd, 2KDd, 3KDd, 4KDd, 5KDd i 6KDd:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

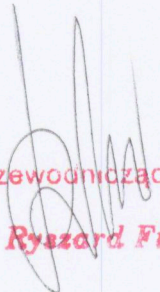
§15. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN – 15 %;
- 2) dla terenu 4E - 10 %;
- 3) dla terenów: 1KDd, 2KDd, 3KDd, 4KDd, 5KDd i 6KDd – 0 %;

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wronki.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący Rady

Ryszard Firlet