

**UCHWAŁA Nr XV/100/2007**  
**RADY MIASTA I GMINY WRONKI**  
z dnia 28 grudnia 2007 r

**o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 19 ust. 2 i 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; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, obejmujący obszar położony w obrębie:

- 1) Nowej Wsi;
- 2) Stare Miasto;
- 3) Chojno;
- 4) Karolewo;
- 5) Lubowo;
- 6) Popowo, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1 000, zwanych dalej rysunkami, stanowiącymi załączniki do uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki - obręb Nowa Wieś, zał. Nr 1a, 1b;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki - obręb Stare Miasto, zał. Nr 2a, 2b;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki - obręb Chojno, zał. Nr 3;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki - obręb Karolewo, zał. Nr 4a, 4b;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki - obręb Lubowo, zał. Nr 5;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki - obręb Popowo, zał. Nr 6;
- 7) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik Nr 7;
- 8) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 8;
- 9) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki – załącznik Nr 9.

4. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Na obszarze objętym granicami opracowania planu wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNL**;
- 3) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-AG**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 o szczególnych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczono indywidualnym symbolem cyfrowo - literowym.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

4. Przez obowiązującą oraz nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 4, należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszony lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

5. Dla zabudowy aktywności gospodarczej, ustala się minimalną powierzchnię działki - 5 000 m<sup>2</sup>.

6. Obszary miejscowości Karolewo, Chojno, Popowo, Lubowo, usytuowane są na obszarze chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka”.

7. Na całym obszarze objętym planem ustala się dla budynków mieszkalnych i gospodarczych dachy strome o kącie nachylenia połaci od 22<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, o ile zapisy szczególne nie stanowią inaczej.

8. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek likwidacji występujących kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z projektowaną zabudową, zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest obligatoryjne.

## ROZDZIAŁ II

### Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów

§ 3. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN**” i „**2MN**”, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,
  - b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego – wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) budynki garażowo-gospodarcze sytuować szczytem w linii granicy każdej działki sąsiedniej,
- d) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego max. 60 m<sup>2</sup>,
- e) poziom posadowienia parteru: do 30 cm od poziomu istniejącej drogi;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) prawo do zabudowy jednym domem mieszkalnym i jednym budynkiem: garażowym bądź gospodarczym, lub garażowo-gospodarczym, na każdej działce wyznaczonej planem,
- b) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki w obrębie Lubowo i 50% powierzchni działki w pozostałych obrębach,
- c) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona /„powierzchnia terenu biologicznie czynna”/ pokryta roślinnością urządzoną – 40% powierzchni działki,
- d) dostęp komunikacyjny od istniejących dróg oraz wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDw;

4) zasady podziału:

- a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z zapewnieniem dostępu do terenów rolniczych, oznaczonych symbolem „R”,
- b) w obrębie Stare Miasto, możliwość wykonania innego podziału działek o nr geodezyjnym 69 i 70 pod warunkiem, że powierzchnia wydzielonych działek będzie nie mniejsza niż 1 500 m<sup>2</sup>.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem „1MN”, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny może być przebudowany, rozbudowany na zasadach określonych w uchwale;
- 3) prawo do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku gospodarczego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,
- b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego – wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) budynki garażowo-gospodarcze sytuować szczytem w linii granicy każdej działki sąsiedniej,
- d) poziom posadowienia parteru: do 30 cm od poziomu istniejącej drogi;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) prawo do zabudowy jednym domem mieszkalnym i jednym budynkiem garażowym bądź gospodarczym, lub garażowo-gospodarczym, na każdej działce wyznaczonej planem,
- b) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
- c) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona /„powierzchnia terenu biologicznie czynna”/ pokryta roślinnością urządzoną – 40% powierzchni działki,
- d) dostęp komunikacyjny od istniejącej drogi;

6) zasady podziału – możliwość wydzielenia dwóch działek budowlanych.

3. Teren zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „MNL”, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowo-letniskowa z funkcją całorocznego wypoczynku;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,

- b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego – wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy letniskowej,
  - c) budynki garażowo-gospodarcze, sytuować szczytem w linii granicy każdej działki sąsiedniej,
  - d) powierzchnia zabudowy budynku garażowego max. 32 m<sup>2</sup> i gospodarczego lub garażowo-gospodarczego max. 60 m<sup>2</sup>,
  - e) poziom posadowienia parteru: do 30 cm od poziomu istniejącej drogi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) prawo do zabudowy - jednym domem mieszkalnym i jednym budynkiem garażowym lub gospodarczym, lub garażowo-gospodarczym, na każdej działce wyznaczonej planem,
  - b) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona /„powierzchnia terenu biologicznie czynna”/ pokryta roślinnością urządzoną – 40% powierzchni działki,
  - d) dostęp komunikacyjny od istniejących dróg oraz wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDw;
- 4) zasady podziału - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Teren zabudowy techniczno-produkcyjnej – aktywności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem „**P-AG**”, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna z prawem wprowadzania funkcji usług aktywności gospodarczej;
  - 2) zasady kształtowania nowej zabudowy - wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych wliczając w to poddasze użytkowe i wysokości okapu dachu nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
  - b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona /„powierzchnia biologicznie czynna”/ pokryta roślinnością urządzoną – 20% powierzchni działki,
  - c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych na własnej posesji w ilości min. 1 miejsca postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1 lokal /punkt usługowy/ i min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
  - d) na wyznaczonym terenie z zachowaniem określonych w ust. 4 oraz ust. 1 pkt 2) warunków zabudowy, dodatkowo może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i związany z funkcją mieszkaniową jeden garażowo-gospodarczy lub budynek mieszkalny z rozbudowaną częścią parteru na cele usług handlu lub gastronomii;
- 4) warunki podziału terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w uchwale oraz na podstawie opracowanego projektu zagospodarowania całego terenu oznaczonego symbolem P-AG.
5. Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem „**ZP**”, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zieleń niska i wysoka z prawem przekształcenia na park lub funkcję związaną z zagospodarowaniem terenu wód;
  - 2) prawo do budowy obiektów urządzeń technicznych;
  - 3) prawo do budowy obiektów małej architektury;
  - 4) warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.
6. Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem „**R**”, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – uprawy polowe z możliwością przekształcenia na ogrodnicze, np. sad, bez prawa zabudowy;

- 2) prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) warunki scalania i podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

7. Teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem „**WS**”, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – oczko wodne z prawem przekształcenia na staw rybny;
- 2) prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

### ROZDZIAŁ III

#### Układ komunikacyjny

**§ 4.** Dla terenów dróg publicznych obsługujących tereny przyległe, których szerokość w liniach rozgraniczających i odległość linii zabudowy określa rysunek planu, a które należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, ustala się:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDw**” zaliczanych do klasy dróg wewnętrznych - obowiązek wykonania wydzielonego ciągu komunikacji: kołowej i pieszej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć pasy techniczne do lokalizacji urządzeń podziemnych.

### ROZDZIAŁ IV

#### Infrastruktura techniczna

**§ 5.** Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

Ustala się prowadzenia elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic możliwie poza pasem jezdni przy zachowaniu przepisów odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) energetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną użytkowników wyznaczonych w planie terenów – z istniejącego rozbudowanego systemu elektroenergetycznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej oraz z ujęć lokalnych;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) przez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce,
  - c) przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych /deszczowych/:
  - a) przez rozbudowę kanalizacji deszczowej w ciągu istniejących dróg w oparciu o przepisy prawa i warunki techniczne,
  - b) powierzchniowo na teren własnej działki;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z sieci komunalnej lub kotłowni indywidualnych z zaleceniem wykorzystania ekologicznych źródeł energii spełniających wymogi ochrony środowiska;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
  - a) rozbudowa sieci gazociągów,
  - b) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia – gaz propan-butan – zbiornikowy lub butlowy;
- 7) usuwanie odpadów:

- a) komunalnych – zgodnie z przyjętą w gminie zasadą, przez gromadzenie odpadów na własnej posesji z możliwością ich segregacji i wywożenie taborem specjalistycznym na składowiska odpadów komunalnych,
- b) niebezpiecznych – przez posiadacza odpadów z zachowaniem zasad wynikających z przepisów szczególnych.

## ROZDZIAŁ V

### Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

**§ 6.** Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej na podstawie przepisów szczególnych.

**§ 7.** Ustala się warunki wynikające z ochrony środowiska:

- 1) zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z doprowadzeniem uzbrojenia a także budową małej architektury – poza terenem przeznaczonym pod inwestycje;
- 2) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu a także rozlewania na działce;
- 3) zakaz stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska, z uwzględnieniem zapisów § 2 ust. 9;
- 4) obowiązek przyłączenia budynku do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia.

**§ 8. 1.** Na obszarze planu prawną ochroną konserwatorską objęte są stanowiska archeologiczne znajdujące się w rejestrze Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Ustala się, że prace ziemne podczas inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## ROZDZIAŁ VI

### Przepisy końcowe

**§ 9. 1.** Dokonuje się zmiany przeznaczenia, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotychczasowych gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dla gruntów pochodzenia organicznego klasy V i VI o pow. 5,32 ha, dokonuje się za zgodą Marszałka Województwa Wielkopolskiego decyzją Nr DR II 6060/99/06, klasy VI o pow. 1,0368 decyzją Nr DR II 6060/100/06, oraz terenów leśnych o pow. 0,868 ha, nie stanowiących własności skarbu Państwa, decyzją Nr DR II 6070/37/06 i Nr Dr II 6070/38/06.

3. Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy II i III o powierzchni 5,7273 ha dokonuje się za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr GZ.tr.057-602-554/06 i Nr GZ.tr.057-602-553/06.

**§ 10.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, za wyjątkiem gruntów poddanych procedurze wywłaszczenia na cele publiczne, w wysokości:

- 1) 10 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, 1MN, 2MN);
- 2) 20 % dla zabudowy mieszkaniowej letniskowej (MNL);
- 3) 30 % dla zabudowy techniczno-produkcyjnej (aktywności gospodarczej – P-AG);
- 4) 0 % dla pozostałych terenów (ZP, R, WS, KDw).

**§ 11.** Plan określa ustalenia obowiązkowe wymagane na podstawie art.15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

Przewodniczący Rady

*Ryszard Firlet*