

UCHWAŁA NR V/31/2011
RADY MIASTA I GMINY WRONKI

z dnia 23 lutego 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w miejscowości Popowo.

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 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w miejscowości Popowo, uchwalonego uchwałą Nr XI/95/99 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 25 czerwca 1999 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w miejscowości Popowo, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki (Uchwała Nr XLIII/325/2010 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30 czerwca 2010 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów z funkcji sportowo-rekreacyjnej na obszar zabudowy usługowo – mieszkaniowej, zlokalizowany w miejscowości Popowo, przy drodze Wronki – Chojno o powierzchni około 0,77 ha, obejmujący część działki nr 154/3 i działkę nr 154/4, arkusz 04, obręb Popowo, gmina Wronki, którego granice stanowią:

- 1) od strony północnej: północne granice działek nr 154/3, 154/4;
- 2) od strony wschodniej: wschodnia granica działki nr 154/4;
- 3) od strony południowej: południowe granice działek nr 154/4, 154/3, przedłużenie południowej granicy działki nr 154/3 przez pole działki nr 154/3;
- 4) od strony zachodniej: zachodnia granica działki nr 154/3, arkusz 04, obręb Popowo, gmina Wronki.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w miejscowości Popowo”, opracowany w skali 1: 500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej teren;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

- 5)obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 6)usługach – należy przez to rozumieć dowolną działalność usługową wyszczególnioną w PKD i EKD, z ograniczeniem że zakres dostępnych usług na danym terenie może być w niniejszej uchwale ograniczany w odniesieniu do działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7)budynku usługowo – mieszkalnym – należy przez to rozumieć taki budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru w całości pod usługi;
- 8)maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do poziomu kalenicy przy dachach stromych, do poziomu najwyższego punktu dachu przy dachach wielospadowych bez kalenicy lub najwyższego punktu ścian zewnętrznych przy dachach płaskich;
- 9)powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością na gruncie rodzimym a także powierzchnie wodne;

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1)tereny zabudowy usługowo – mieszkalnej, o którym mowa w § 8, oznaczone na rysunku symbolem: MU;
- 2)teren komunikacji – droga wewnętrzna, o którym mowa w § 9, oznaczona na rysunku symbolem KDW;
- 3)teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych, o którym mowa w § 10, oznaczony na rysunku symbolem Z – KP.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1)obowiązek sytuowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy;
- 2)dopuszczenie przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez takie elementy, jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3)zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych planem;
- 4)zakaz grodzenia terenów komunikacji;
- 5)dopuszczenie umieszczania szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych;
- 6)ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń na terenach MU wyłącznie ażurowych, z wyłączeniem betonowych, bez podmurówki, uzupełnionych pnączami lub żywopłotem;
- 7)obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki na elewacjach oraz pokryć dachowych budynków, z wyłączeniem jaskrawych barw.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1)nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń roślin ;
- 2)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz mogących powodować uciążliwości dla środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych planem;
- 3)nakaz rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania;
- 4)obowiązek usuwanie nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne;
- 5)obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami stałymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe, np. biomasa, drewno, oraz alternatywne źródła energii;
- 7) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w projektowanym terenie MU, który stanowi teren przeznaczony na cele mieszkalno – usługowe, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 8) obowiązek stosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu komunikacyjnego (np. ekrany akustyczne) w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach chronionych akustycznie w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych norm.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na niewystępowanie na obszarze planu obiektów i obszarów cennych kulturowo.

§ 7. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 8. Dla terenów zabudowy usługowo – mieszkalnej MU ustala się:

1) dopuszczenie budowy:

- a) budynków usługowo – mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej,
- b) realizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynku usługowo – mieszkalnego albo jako budynki lub wiaty wolnostojące,
- c) wyłącznie jednego budynku usługowo – mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego,
- d) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i obiektów małej architektury;

2) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy 40% powierzchni działki,
- c) maksymalną wysokość budynku:
 - usługowo – mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10 m,
 - gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
 - zakaz sytuowania budynków o wyższym poziomie usytuowania parteru niż +0,80 m,

d) dach:

- jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
- nachylenie połaci dachowej do 45° ,
- w przypadku kąta nachylenia dachu powyżej 20° obowiązek pokrycia dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zagospodarowaniu działki 30%;

3) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:

- a) obowiązująca liczba działek na terenie MU – 5,
- b) minimalna powierzchnia działki na terenie MU – 1200 m² ,
- c) minimalna szerokość frontu działki na terenie MU – 26 m, przy czym nie dotyczy to działki usytuowanej bezpośrednio przy placu do zawracania;

4) obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną opisaną symbolem KDW, stanowiącą współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z niej jest konieczne.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1)zapewnienie ciągłości powiązań z istniejącym układem podstawowym;
- 2)dopuszczenie na terenach komunikacji sytuowania takich elementów jak szyldy i tablice informacyjne, o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 2 m², oraz obiekty małej architektury, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych;
- 3)szerokość drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW, w liniach rozgraniczających do 12 m zgodnie z rysunkiem;
- 4)zastosowanie na skrzyżowaniach, narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 5)sytuowanie na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy;
- 6)obowiązek wykonania utwardzonej nawierzchni na terenie KDW po wykonaniu wszystkich podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych Z – KP ustala się:

- 1)zagospodarowanie co najmniej 30% terenu zielenią średnią i wysoką;
- 2)dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie max 3 miejsca na każdą projektowaną działkę na terenie MU.

§ 11. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1)dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 2)dopuszczenie na całym terenie objętym planem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3)powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4)lokalizację nowych sieci uzbrojenia technicznego na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW;
- 5)zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6)zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci;
- 7)odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy ścieki należy odprowadzić do zbiorników bezodpływowych, dopuszcza się także budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 8)w zakresie sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej MU w granicach własnej działki,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW do systemu kanalizacji deszczowej, dopuszcza się także odprowadzenie wód opadowych, bezpośrednio do gruntu.

§ 12. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 13. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Plan nie przewiduje innych, niż wynikających z przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 15. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20 % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XI/95/99 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 25 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w miejscowości Popowo, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/31/2011

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 23 lutego 2011 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek planu w skali 1:500

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/31/2011

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 23 lutego 2011 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/31/2011

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 23 lutego 2011 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych