

UCHWAŁA NR V/30/2011
RADY MIASTA I GMINY WRONKI

z dnia 23 lutego 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki we wsi Jasionna – działki nr 16/2 i 14/3

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 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 16/2 i 14/3 w obrębie geodezyjnym Jasionna, gmina Wronki, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki (uchwała Nr XLIII/325/2010 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30.06.2010 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany we wsi Jasionna, przy drodze wojewódzkiej nr 140, o powierzchni 3,207 ha, obejmujący działki o nr ewidencyjnym 16/2 i 14/3, arkusz 2, obręb Jasionna, gmina Wronki. Obszar planu graniczy od północnego – zachodu z działką nr 9/2, stanowiącą drogę dojazdową o nawierzchni gruntowej, od strony północno – wschodniej z drogą wojewódzką nr 140 oraz działkami budowlanymi nr 14/4, 14/5, 16/1, od strony południowo – wschodniej z działką nr 18, od strony południowo – zachodniej z działką nr 110, stanowiącą rów melioracyjny.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki we wsi Jasionna – działki nr 16/2 i 14/3”, opracowany w skali 1: 1000, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², które mogą być przeznaczone pod zieleń;
- 5) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

- 6) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do poziomu głównej kalenicy;
- 7) elewacji frontowej budynku – główna elewacja budynku, w której znajduje się wejście do budynku.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 8, oznaczone na rysunku symbolem: MN1, MN2, MN3;
- 2) teren komunikacji, droga wewnętrzna, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku symbolem KDW.

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

- 1) obowiązek sytuowania zabudowy bez prawa przekraczania wyznaczonych na rysunku nieprzekraczalnych linii 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) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych w taki sposób, aby elewacja frontowa była usytuowana równolegle do terenu drogi wewnętrznej KDW;
- 4) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych planem;
- 5) zakaz grodzenia terenów komunikacji;
- 6) ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń na terenach MN1, MN2, MN3 wyłącznie ażurowych, z wyłączeniem betonowych, bez podmurówki, uzupełnionych pnączami lub żywopłotem;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem MN kwalifikują się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zapisami prognozy oddziaływania na środowisko.

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

- 1) ustala się nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla środowiska;
- 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) usuwanie nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) obowiązek zagospodarowania odpadów stałych 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.

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zakres których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, opisanej symbolem MN1, MN2, MN3 ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy:
 - a) wyłącznie budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej,

- b) realizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego albo jako budynki wolnostojące,
 - c) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i wyłącznie jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce,
 - d) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
 - e) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 2)w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków 25% powierzchni działki jednak nie więcej niż 300 m² ;
 - c) maksymalną wysokość budynku:
 - mieszkalnego max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do 10 m,
 - gospodarczo – garażowego max 1 kondygnacja nadziemna, do 6 m,
 - zakaz sytuowania budynków o wyższym poziomie usytuowania parteru niż +0,80 m;
 - d) dach:
 - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - nachylenie połaci dachowej od 20° do 50° ,
 - pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zagospodarowaniu działki 50%.
- 3)podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
- a) minimalna powierzchnia działki na terenie MN1, MN2, MN3 – 700 m² ,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 22 m, przy czym nie dotyczy to działek powstałych bezpośrednio przy ścieżkach narożnych terenu drogi wewnętrznej KDW;
 - c) maksymalna liczba działek – w obszarze MN1 – 19, w obszarze MN2 – 6, w obszarze MN3 – 1,
- 4)obsługę komunikacyjną terenów MN1 i MN2 wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną opisaną symbolem KDW, stanowiącą współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z niej jest konieczne, obsługa komunikacyjna terenu MN3 z drogi wojewódzkiej nr 140;
- 5)zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na terenie działki, na której lokalizowana jest inwestycja;
- 6)w terenie MN1 na działkach graniczących z rowem melioracyjnym nr działki 110 należy zapewnić dostęp dla odpowiednich służb do rowu melioracyjnego celem prowadzenia prac konserwacyjnych,
- § 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1)zapewnienie ciągłości powiązań z istniejącym układem podstawowym;
 - 2)zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3)szerokość drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW, w liniach rozgraniczających 8 m zgodnie z rysunkiem;
 - 4)zastosowanie na skrzyżowaniach, narożnych ścież linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
 - 5)obowiązek utwardzenia nawierzchni drogi kostką pozbrukową po wykonaniu sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 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 lokalizacji na terenie objętym planem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) powiązania 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) docelowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno bytowe z sieci wodociągowej na zasadach określonych przez dysponenta sieci, do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę na działkach indywidualnych ujęć wody;
- 7) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych; dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się, do czasu budowy sieci gazowej, budowę zbiornika na gaz lub propan – butan spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenu wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW, bezpośrednio do gruntu.

§ 11. Określa się granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, zgodnie z zapisem § 6, oraz ze względu na ustanowione na obszarze planu formy ochrony przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka” oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015, zgodnie z obowiązującymi w odniesieniu do tych obszarów przepisami odrębnymi.

§ 12. Szczegółowe warunki scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się zakaz zabudowy oraz zakaz nasadzeń zielenią wysoką w obrębie pasa ochronnego linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, który został wyznaczony na rysunku planu.

2. Plan nie przewiduje innych, niż opisany w ust. 1, oraz w § 11 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 10 % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/30/2011
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia 23 lutego 2011 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/30/2011
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/30/2011
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