

UCHWAŁA NR XI/82/2011
RADY MIASTA I GMINY WRONKI

z dnia 27 września 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, w obrębie wsi Chojno

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 późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr V/32/2011 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, w obrębie wsi Chojno, Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki (Uchwała Nr XLIII/325/2010 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30.06.2010 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 0,9123 ha, położony w granicach administracyjnych wsi Chojno, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:500, obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 2, 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, zwłaszcza w zakresie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w terenach chronionych akustycznie;
- 3) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane budynki od linii rozgraniczającej teren,
- 5) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do poziomu głównej kalenicy przy dachach stromych lub do poziomu najwyższego punktu dachu przy dachach wielospadowych bez głównej kalenicy lub najwyższego punktu ścian zewnętrznych przy dachach płaskich,
- 6) budynku w zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej, w rozumieniu art. 3 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Tereny zabudowy letniskowej, o których mowa w § 8 oznaczone na rysunku planu symbolem M – L,
- 2) Teren komunikacji – droga wewnętrzna, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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) obowiązek stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z wyłączeniem betonowych, bez podmurówki, uzupełnionych pnączami lub żywopłotem,
- 6) obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki na elewacjach budynków oraz materiałów pokryć dachowych,
- 7) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków okładzin drewnianych, drewnopodobnych oraz ceramicznych,
- 8) dopuszczenie budowy budynków w technologii drewnianej.

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

- 1) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu 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) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne,
- 5) obowiązek gospodarowania odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w gminnym Planie Gospodarki Odpadami,
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych w budynkach, przy czym nakazuje się stosowania paliw o niskich wskaźnikach emisyjnych,
- 7) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w terenach oznaczonych symbolem: M – L, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w obrębie działki nr 1084, z uwagi na niewystępowanie na jej obszarze obiektów i obszarów cennych kulturowo.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji. Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na powyższe badania przed otrzymaniem 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 letniskowej, oznaczonej symbolem M – L ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) budowę wyłącznie jednego budynku w zabudowie letniskowej w obrębie jednej działki,
- 3) budowę budynku garażowego jako wbudowanego lub przybudowanego do budynku w zabudowie letniskowej,

- 4) budowę wyłącznie jednej wiaty gospodarczo – garażowej wolnostojącej w obrębie jednej działki pod warunkiem zharmonizowania formy architektonicznej wiaty z budynkiem w zabudowie letniskowej,
- 5) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
- 6) sytuowanie zabudowy w taki sposób aby kalenice budynków przebiegały równolegle lub prostopadle do drogi przylegającej bezpośrednio do frontu działki,
- 7) obowiązek wytyczenia jednego miejsca postojowego w granicach działki w przypadku braku miejsca postojowego w garażu,
- 8) dopuszczenie budowy urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 9) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - d) dopuszczalna liczba kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna, w budynkach w zabudowie letniskowej dopuszcza się także poddasze użytkowe,
 - e) dach jedno, dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 10° lub od 18° do 45°,
 - f) obowiązek pokrycia dachu o kącie nachylenia połaci od 18° do 45° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki,
- 10) Podział terenu z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna liczba działek – 14,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 480 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia działki – 1150 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki – 12 m.

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

- 1) obowiązek zapewnienia ciągłości z istniejącym układem podstawowym,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) szerokość dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolem KDW w liniach rozgraniczających 6 m zgodnie z rysunkiem,
- 4) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem,
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie 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,
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg wewnętrznych KDW lub w sytuacjach szczególnych po terenie działek,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej,
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy wystąpić do gestora sieci o określenie technicznych warunków usunięcia kolizji, koszty związane z usunięciem kolizji ponosi inwestor lub właściciel danej nieruchomości,
- 6) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej,

- 7) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych,
- 8) zagospodarowanie wód opadowych z terenów M – L w granicach działek,
- 9) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,
- 10) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej na całym terenie objętym planem.

§ 11. Określa się granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na ustanowione na całym 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. 1. Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości, innych niż opisane w przepisach odrębnych.

2. Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu stanowią obowiązujące linie podziału wewnętrznego.

3. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem M – L – w sposób opisany w § 8 pkt 10.

§ 13. Plan nie przewiduje innych, niż wynikających z przepisów odrębnych, 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 20% stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc obowiązujące części ustaleń innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem, a w szczególności;

- 1) uchwała Nr XVIII/158/2000 Rady Miejskiej Wronki z dnia 25 lutego 2000 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, obejmujący działkę nr 618/1, 586/33 w Chojnie – Letnisku,
- 2) uchwała Nr XL/323/98 Rady Miejskiej Wronki z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy na obszarze wsi Chojno – Letnisko.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/82/2011

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 27 września 2011 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/82/2011

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 27 września 2011 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/82/2011

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 27 września 2011 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej