

UCHWAŁA NR XVIII/159/2012
RADY MIASTA I GMINY WRONKI

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, w obrębie wsi Ćmachowo -
część dz. nr 348**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142. poz.1591 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80. poz.717 ze zm.) oraz uchwały Nr XLVI/363/2010 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 27 października 2010r., Rada Miasta i Gminy Wronki po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta i Gminy Wronki nr XLIII/325/2010 z dnia 30 czerwca 2010r. uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, w obrębie wsi Ćmachowo – część dz. nr 348.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1)rysunek planu, o którym mowa w ust.2 – stanowiący załącznik nr 1,
- 2)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2,
- 3)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania:

- 1)granic zasad i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
- 2)granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3)granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 4)granic terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 5)granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych,
- 6)zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone niebezpieczeństwem osunięcia się mas ziemi.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Wronki;
- 3)usługach – należy przez to rozumieć usługi realizowane w ramach wolnostojących lub wbudowanych lokali usługowych w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, opieki zdrowotnej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw, handlu hurtowego, a także innych usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
- 4)handlu – należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego realizowane w ramach wolnostojących lub wbudowanych lokali w których jest prowadzona sprzedaż detaliczna;
- 5)działalności produkcyjnej – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 6)przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska;

- 7)uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8)rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9)obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez główną elewację budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody;
- 10)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
- 11)grodzień terenu – należy przez to rozumieć budowę ogrodzeń;
- 12)działce budowlanej – należy przez to rozumieć obszar terenu, przeznaczony pod zabudowę wydzielony zgodnie z zasadami podziału oznaczonymi na rysunku planu.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1)granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3)zasady podziału na działki budowlane,
- 4)nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5)obowiązujące linie zabudowy,
- 6)kierunek przeważającej (najdłuższej) kalenicy dachu,
- 7)symbole przeznaczenia terenów.

§ 5. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są:

- 1)**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** , oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN** ,
- 2)**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem – **MNU** ,
- 3)**tereny dróg wewnętrznych** , oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW** ,
- 4)**tereny ciągów pieszo – jezdnych** , oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDX** ,
- 5)**tereny lasów** , oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL** ,
- 6)**tereny zieleni urządzonej** , oznaczone na rysunku planu – **ZP** .

§ 6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1)zakaz realizacji elewacji budynków z tworzyw sztucznych,
- 2)zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych oraz pełnego muru do grodzienia działek,
- 3)zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i budowli związanych z infrastrukturą techniczną o wysokości powyżej 15 m na całym terenie objętym niniejszą uchwałą.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- 1)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2)zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej,
- 3)minimalizację emisji zanieczyszczeń.

2. Dla terenów oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, **MNU** ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) i mieszkaniowo – usługowej (**MNU**) zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz przywrócenia do stanu pierwotnego uszkodzonych, w wyniku prac budowlanych, skarp i rowów melioracyjnych.

4. Masy ziemne powstające podczas realizacji inwestycji należy składować w wyznaczonych przez Gminę Wronki miejscach składowania ziemi z wykopów lub zagospodarować na terenie własnej posesji z zachowaniem interesów właścicieli działek sąsiednich, tj. osób trzecich.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią ciągi pieszo – jezdne **KDX**, dla których szczegółowe zasady zagospodarowania określono w §15.

§ 9. 1. Podział terenów na działki budowlane na obszarze objętym planem zgodnie z zasadami podziału określonymi na rysunku planu.

2. Ustala się zakaz podziałów wtórnych działek wydzielonych zgodnie z zasadami podziału określonymi na rysunku planu.

3. Prawo łączenia działek w obrębie poszczególnych terenów.

4. Nie wyznacza się terenów objętych scalaniem.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

§ 10. 1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się :

- 1) prawo do budowy oraz zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych i garażowych z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 2 -15,
- 2) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalno-usługowego, wolnostojącego na każdej działce,
- 3) maksymalną wysokość budynku mieszkalno-usługowego II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° ,
- 4) prawo do lokalizowania lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej max 60% powierzchni użytkowej budynku,
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalno - usługowego na wysokości max. 0,9 m, wysokość okapu max 4,0 m, a wysokość kalenicy max 11 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 6) prawo do lokalizacji jednego budynku usługowego, wolnostojącego na każdej działce,
- 7) maksymalną wysokość budynku usługowego II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° , poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,9 m, wysokość okapu max 4,0 m, a wysokość kalenicy max 11 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 8) prawo do zachowania i zmiany formy zewnętrznej istniejących budynków gospodarczych i usługowych do parametrów budynku określonych w pkt 9,
- 9) dla budynku, o którym mowa w pkt. 8, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym,
- 10) prawo do lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego lub garażu,
- 11) dla budynku, o którym mowa w pkt. 10, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym,
- 12) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 10, w obrębie linii zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy sąsiedniej działki oraz w odległości nie mniejszej niż 12m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki,
- 13) max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 30% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 14) prawo do grodzenia terenu w granicach działki do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 15) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych służących obsłudze terenu w ramach działki w ilości min. 2 miejsc na lokal mieszkalny i min. 1 na lokal usługowy,
- 16) prawo lokalizacji parterowych, tymczasowych budynków na czas budowy z obowiązkiem ich rozbioru po zakończeniu prac budowlanych,
- 17) prawo do jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy,

- 18) prawo rozbiórki istniejących budynków,
- 19) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²,
- 20) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-9 i §16.

§ 11. 1. Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się :

- 1) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego, wolno stojącego na każdej działce,
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt.1, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° ,
- 3) usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości max. 0,9 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 9 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 5) prawo do jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy,
- 6) prawo do grodzenia terenu w granicach działki do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 7) prawo do lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego lub garażu,
- 8) dla budynku, o którym mowa w pkt. 7, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym,
- 9) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 7, w obrębie linii zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy sąsiedniej działki oraz w odległości nie mniejszej niż 12m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki,
- 10) dla działek, w przypadku których niemożliwe jest spełnienie wymogów pkt. 9 prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt. 7 tylko jako wbudowanego w budynek mieszkalny,
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych służących obsłudze terenu w ramach działki w ilości min. 2 miejsca na budynek mieszkalny,
- 12) prawo lokalizacji parterowych, tymczasowych budynków na czas budowy z obowiązkiem ich rozbiórki po zakończeniu prac budowlanych,
- 13) max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 30% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 14) prawo rozbiórki istniejących budynków,
- 15) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²,
- 16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-9 i §16.

§ 12. 1. Na terenie lasów ZL ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi .

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-9 i §16.

§ 13. 1. Na terenie zieleni urządzonej ZP ustala się :

- 1) wskazanie do ukształtowania terenu i nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej,
- 2) zakaz zabudowy budynkami oraz obiektami tymczasowymi,
- 3) prawo do realizacji przejść pieszych, urządzeń małej architektury,
- 4) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-9 i §16.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią:

- 1) **drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu jako KDW**,
- 2) **ciągi pieszo - jezdne, oznaczone na rysunku planu jako KDX.**

§ 15. 1. Dla terenu dróg wewnętrznych – KDW, ustala się :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) wskazanie do nasadzenia drzew wzdłuż pasa drogowego,
- 3) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²,
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów.

2. Dla terenu ciągów pieszo - jezdnych KDX, ustala się :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²,
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów,
- 5) zakaz grodzenia.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci liniami kablowymi, na warunkach dostawcy,
- 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN prawo do ich skablowania i przełożenia na warunkach gestora sieci,
- 3) tymczasowo odprowadzenie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników wybieralnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, docelowo poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej w przyległych drogach do oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do terenu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych tymczasowo do istniejących rowów melioracji szczegółowej za zgodą gestora sieci zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, poprzez projektowaną sieć wodociągową w projektowanych drogach,
- 6) zaopatrzenie w gaz: docelowo zakłada się pełną gazyfikację terenu,
- 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 8) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo-technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe z wyłączeniem paliw węglowych, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – **10%**,
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) – **15%**,

3) dla pozostałych terenów – 0 %.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/159/2012

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek planu.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/159/2012

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/159/2012

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.