

UCHWAŁA NR XXIII/207/2012
RADY MIASTA I GMINY WRONKI

z dnia 30 października 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w rejonie wsi Chojno –
Błota**

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 2012r., poz. nr 647) Rada Miasta i Gminy Wronki po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/325/2010 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30 czerwca 2010 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w rejonie wsi Chojno – Błota Małe.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1)rysunek planu, o którym mowa w ust.2 zwany dalej rysunkiem - 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. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą Nr XX/150/2004 Rady Miasta i Gminy Wronki, z dnia 29.10.2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w rejonie wsi Chojno – Błota Małe oraz uchwałą Nr XXIV/184/2005 Rady Miasta i Gminy Wronki, z dnia 19.04.2005r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w rejonie wsi Chojno – Błota Małe.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania granic zasad i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się prawo do łączenia przyległych działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§ 5. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, opiekę zdrowotną i inne które nie wytwarzają dóbr materialnych,
- 2)handlu: należy przez to rozumieć usługi handlu z wyłączeniem sprzedaży paliw i pojazdów mechanicznych,
- 3)działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,
- 4)przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 5)uciążliwości - należy przez to rozumieć hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami,
- 6)obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez główną elewację budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody,
- 7)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy.

- 8) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć zabudowę służącą rekreacji indywidualnej,
- 9) zachowanie istniejącego układu zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie w istniejących lokalizacjach budynków wraz z ich podstawowym gabarytem wysokości do okapu.

§ 6. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

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

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **MN**,
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku symbolem **MNR**,
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem **MNU**,
- 4) zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku symbolem – **ML**,
- 5) zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem – **RM**,
- 6) lasów, oznaczone na rysunku symbolem – **ZL**,
- 7) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem – **ZP**,
- 8) wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem – **WS**,
- 9) rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem – **R**,
- 10) dróg dojazdowych publicznych, oznaczonych na rysunku symbolem – **KDD**,
- 11) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem – **KDW**,
- 12) stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku symbolem – **E**,

2. Dla terenów, dla których wyznaczono w niniejszej uchwale nowe przeznaczenie, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

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

- 1) przestrzeganie zasad zabudowy, w tym wysokości, formy dachu i układu przeważającej kalenicy, określonych niniejszą uchwałą,
- 2) wskazanie do stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryciach dachowych, itp. takich jak: kamień, cegła, dachówka ceramiczna z zakazem realizacji elewacji z tworzyw sztucznych,
- 3) zakaz stosowania elementów prefabrykowanych betonowych oraz pełnego muru do grodzienia działek.

§ 9. 1. Obszar objęty planem leży w obrębie specjalnego obszaru ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Notecka” (PLB 300015), oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka”,

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami ochrony środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej,
- 3) zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,

- 4)zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyłączeniem prac związanych z budową obiektów kubaturowych, realizacją oczek wodnych o powierzchni do 150 m² ,
- 5)minimalizację emisji zanieczyszczeń.

3. Tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo jednorodzinną z usługami oraz zagrodową, oznaczone na rysunku odpowiednio symbolem ML, MN, MNU, RM są terenami, dla których należy przyjąć dopuszczalne normy hałasu, określone w przepisach o środowisku jak dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią: drogi dojazdowe publiczne (KDD1-3) dla których szczegółowe zasady zagospodarowania określono w § 23.

§ 12. 1. Zasady podziału terenów na działki budowlane na obszarze objętym planem określa rysunek.

2. Ustala się zakaz podziałów wtórnych działek wydzielonych zgodnie z rysunkiem.

3. Dopuszcza się łączenie działek w ramach poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu i tych samych zasadach zagospodarowania.

4. W obrębie planu nie przewiduje się scalania nieruchomości.

Rozdział 2.

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

§ 13. 1. Na terenach **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN 1** ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2)przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja usługowa, w tym usług agroturystyki wbudowana do max. 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) funkcja letniskowa, pensjonatowa, wbudowana do 70% powierzchni użytkowej budynku,
- 3)prawo do zachowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
- 4)zachowanie układu istniejącej przeważającej kalenicy,
- 5)prawo do lokalizacji jednego nowego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na każdej działce,
- 6)dla budynku, o którym mowa w pkt.5, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 7)poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 8)prawo do realizacji nowego budynku gospodarczego lub garażu,
- 9)dla budynku, o którym mowa w pkt. 8, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° ,
- 10)prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 8, min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki,
- 11)prawo do jednego wjazdu na działkę z projektowanej ulicy,
- 12)obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 13)prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,

14)max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 25% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

15)dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6, §7, §8, §9 , §10, §12 i §24.

2. Na terenach **projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN 2,3** ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja usługowa, w tym usług agroturystyki wbudowana do max. 30% powierzchni użytkowej budynku,

b) funkcja letniskowa, pensjonatowa, wbudowana do max. 70% powierzchni użytkowej budynku,

3)prawo do lokalizacji jednego nowego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na każdej działce,

4)dla budynku, o którym mowa w pkt.3, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,

5)poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,

6)prawo do realizacji nowego budynku gospodarczego lub garażu,

7)dla budynku, o którym mowa w pkt. 6, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° ,

8)prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 6, min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki,

9)prawo do jednego wjazdu na działkę z projektowanej ulicy,

10)obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,

11)prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,

12)max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 25% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

13)dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

§ 14. 1. Na terenach **istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNR 1** ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja usługowa, w tym usług agroturystyki wbudowana do max. 30% powierzchni użytkowej budynku,

b) funkcja letniskowa, pensjonatowa, wbudowana do max. 70% powierzchni użytkowej budynku,

3)prawo do zachowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,

4)zachowanie układu istniejącej przeważającej kalenicy,

5)prawo do lokalizacji jednego nowego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na każdej działce,

6)dla budynku, o którym mowa w pkt.5, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° ,

7)poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,

8)prawo do realizacji nowego budynku gospodarczego lub garażu,

9)dla budynku, o którym mowa w pkt.8, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° ,

- 10) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 8, min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki,
- 11) prawo do jednego wjazdu na działkę z projektowanej ulicy,
- 12) obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 13) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 14) max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 25% oraz obowiązek przeznaczenia min. 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 15) dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

2. Na terenach **projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNR 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja usługowa, wbudowana do max. 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) funkcja letniskowa, pensjonatowa, wbudowana do max. 70% powierzchni użytkowej budynku,
- 3) prawo do lokalizacji jednego nowego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na każdej działce,
- 4) dla budynku, o którym mowa w pkt.3, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° ,
- 5) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 6) prawo do realizacji nowego budynku gospodarczego lub garażu,
- 7) dla budynku, o którym mowa w pkt. 6, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° ,
- 8) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 6, min. 1,5m od granicy sąsiedniej działki,
- 9) prawo do jednego wjazdu na działkę z projektowanej ulicy,
- 10) obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 11) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 12) max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 25% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6- §10, §12 i §24.

§ 15. Na terenach **projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja usługowa, wbudowana do max. 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) funkcja letniskowa, pensjonatowa,
- 3) prawo do lokalizacji jednego nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub letniskowo - pensjonatowego, wolnostojącego na każdej działce,
- 4) dla budynku, o którym mowa w pkt.3, maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,

- 5) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 6) prawo do realizacji nowego budynku gospodarczego lub garażu,
- 7) dla budynku, o którym mowa w pkt. 6, max wysokość 6m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° ,
- 8) prawo do lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 6, min. 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
- 9) prawo do jednego wjazdu na działkę z projektowanej ulicy,
- 10) obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 11) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5 m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 12) max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 25% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

§ 16. Na terenie **zabudowy letniskowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja letniskowa,
- 2) prawo lokalizacji jednego budynku letniskowego na działce,
- 3) prawo zachowania istniejącej formy lub zmiany formy zewnętrznej istniejących budynków, do parametrów budynku określonych w pkt 4, 5 i 6,
- 4) maksymalną wysokość budynku II kondygnacje, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 5) zachowanie układu przeważającej kalenicy,
- 6) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego na działce,
- 7) zakaz budowy nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażów,
- 8) prawo do jednego wjazdu na działkę z projektowanej ulicy,
- 9) obowiązek zapewnienia w ramach działki w proporcji 1 miejsca postojowego,
- 10) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5 m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 11) max. powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej na 25% oraz obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 12) dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

§ 17. 1. Na terenach **zabudowy zagrodowej** , oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się prawo do zachowania istniejącej funkcji z prawem do przekształcenia i adaptacji na funkcję letniskowo - pensjonatową z usługami związanymi z agroturystyką.

2. Na terenach **zabudowy zagrodowej** , oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa, rolnicza, hodowlana,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne do maks 50% łącznej powierzchni użytkowej budynków:
 - a) funkcja usług agroturystyki,
 - b) funkcja letniskowa, pensjonatowa,
- 3) obowiązek zachowania istniejącego układu zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,

- 4) prawo do rozbudowy istniejących budynków w ramach nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku,
- 5) prawo do przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego do parametrów budynku określonych w pkt 7 i 8,
- 6) prawo do zmiany formy zewnętrznej istniejących budynków gospodarczych, magazynowych i inwentarskich lub rozbiórki i budowy nowych budynków do parametrów określonych w pkt 7 i 8,
- 7) maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 8) poziom posadzki parteru budynku na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej drogi gminnej,
- 9) maks wysokość dla instalacji i obiektów nie będących budynkami związanymi z funkcją rolniczą 12,0m,
- 10) obowiązek zapewnienia min. 3 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min. 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 11) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki,
- 12) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów.
- 14) dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

3. Na terenie **zabudowy zagrodowej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa, rolnicza, hodowlana,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne do maks 50% łącznej powierzchni użytkowej budynków:
 - a) funkcja usług agroturystyki,
 - b) funkcja letniskowa, pensjonatowa,
- 3) prawo do budowy jednego budynku mieszkalnego o maksymalnej wysokości II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o dachu dwuspadowym i nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 4) poziom posadzki parteru budynku, o którym mowa w pkt 1, na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej drogi,
- 5) prawo do zmiany formy zewnętrznej istniejącego budynku gospodarczego wraz z jego rozbudową i przebudową lub rozbiórki i budowy nowego budynku do parametrów określonych w pkt 7,
- 6) prawo do budowy nowych budynków gospodarczych, magazynowych i inwentarskich o parametrach określonych w pkt. 7 oraz instalacji i obiektów nie będących budynkami, związanych z funkcją rolniczą o maks wysokości 12,0m,
- 7) max wysokość jednej kondygnacji o wysokości kalenicy max 10m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 8) obowiązek zapewnienia min. 3 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki,
- 10) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 12) dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

4. Na terenie **zabudowy zagrodowej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja mieszkaniowa, rolnicza, hodowlana,

- 2)przeznaczenie dopuszczalne do maks 50% łącznej powierzchni użytkowej budynków:
- a) funkcja usług agroturystyki,
 - b) funkcja letniskowa, pensjonatowa,
- 3)prawo do budowy jednego budynku mieszkalnego o maksymalnej wysokości II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o dachu dwuspadowym i nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 4)poziom posadzki parteru budynku, o którym mowa w pkt 1, na wysokości max. 0,6 m, wysokość okapu max 3,80 m, a wysokość kalenicy max 10,0 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej drogi,
- 5)prawo do budowy budynku gospodarczego, magazynowego lub inwentarskiego o max wysokości jednej kondygnacji, o wysokości kalenicy max 9,0m, z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45° ,
- 6)obowiązek zapewnienia min. 3 miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz min 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym w ramach działki,
- 7)maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki,
- 8)obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 9)prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów.
- 10)dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

§ 18. 1. Na terenach zieleni urządzonej ZP ustala się:

- 1)prawo realizacji na terenie parków leśnych, ogrodów oraz urządzeń rekreacyjnych, sportowych i placów zabaw,
- 2)prawo grodzenia siatką ażurową do wysokości 1,5 m,
- 3)zakaz grodzenia pełnym murem i prefabrykowanym betonowym płotem,
- 4)dla terenu obowiązują odpowiednio zapisy §6 - §10, §12 i §24.

§ 19. Tereny **istniejących lasów** , oznaczonych na rysunku - **ZL** pozostawia się w dotychczasowym zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Na terenie **istniejących wód powierzchniowych** , oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1)zakaz zabudowy budynkami,
- 2)prawo do zmiany linii brzegowej, służącej wzmocnieniu i ukształtowaniu brzegów.

§ 21. Na istniejących **terenach rolniczych** , oznaczonych na rysunku symbolem **R** ustala się:

- 1)dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania,
- 2)zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1)drogi publiczne dojazdowe publiczne, oznaczone na rysunku symbolem KDD1-3,
- 2)drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku symbolem KDW.

§ 23. 1. **Dla terenu projektowanych dróg dojazdowych publicznych– KDD 1** , ustala się:

- 1)szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2)wskazanie do oddzielenia jezdni pasem zieleni w miejscu oznaczonym na rysunku,
- 3)wskazanie do lokalizacji parkingów wzdłuż pasa drogowego,

4)prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,

5)wskazanie do nasadzenia zieleni.

2. Dla terenu projektowanych dróg dojazdowych publicznych – KDD2 i KDD3 , ustala się:

1)szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2)prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,

3)prawo realizacji chodników i dróg rowerowych w ramach pasa rozgraniczającego drogę,

4)obowiązek realizacji w ramach jezdni pasów wyplotu dla skręcających w lewo w miejscu projektowanych skrzyżowań,

5)prawo do lokalizacji zatoczek i wiat związanych z przystankami autobusowymi w ramach pasa rozgraniczającego z dopuszczeniem lokalizacji niezabudowanej wiaty na granicy terenu.

3. Projektowane drogi wewnętrzne KDW mogą stanowić współwłasność właścicieli działek do których stanowią dojazd.

4. Dla terenu projektowanych dróg wewnętrznych – KDW , ustala się:

1)szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

2)wskazanie do oddzielenia jezdni pasem zieleni w miejscu oznaczonym na rysunku,

3)wskazanie do lokalizacji parkingów wzdłuż pasa drogowego,

4)prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej,

5)wskazanie do nasadzenia zieleni.

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

1)zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi, na warunkach dostawcy,

2)na terenie stacji transformatorowych E prawo realizacji wolno stojących kontenerowych stacji transformatorowych w obrębie linii rozgraniczających teren,

3)zasilanie projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi SN,

4)ustala się strefę korytarza technologicznego wzdłuż linii energetycznych napowietrznych SN do czasu istnienia tych linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

5)w obrębie strefy korytarza technologicznego obowiązuje zakaz zabudowy budynkami za wyjątkiem prawa do budowy obiektów stacji transformatorowych i oraz liniowej infrastruktury technicznej i drogowej w uzgodnieniu z gestorem sieci,

6)obowiązek sukcesywnej likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia i ich zastępowania liniami kablowymi doziemnymi,

7)prawo lokalizacji linii telefonicznych kablowych,

8)odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wybieranych przez koncesjonowanego przewoźnika przewożącego zawartość do miejsc wskazanych przez służby gminne, docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej gminnej, poprzez projektowaną, grawitacyjną sieć kanalizacji sanitarnej w projektowanych drogach, z prawem do lokalizacji podziemnych przepompowni w ramach terenów KDD i KDW,

9)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni do projektowanej kanalizacji deszczowej, zrzuty winny posiadać urządzenia podczyszczające,

10)zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, poprzez projektowaną sieć wodociągową w projektowanych drogach,

11)gromadzenie i segregację odpadów w wyznaczonych miejscach oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,

- 12) zaopatrzenie w gaz: docelowo zakłada się pełną gazyfikację terenu z systemu krajowego,
- 13) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takimi jak: paliwa płynne, gazowe, stałe (np. drewno, biomasa, ekogroszek) lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- 14) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, należy projektować wyłącznie jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 25. 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 istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN1**) - 0%,
- 2) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN 2,3**) - 10%,
- 3) dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (**MNR1**) - 0%,
- 4) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (**MNR2**) - 20%,
- 5) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (**MNU**) - 25%,
- 6) dla terenu zabudowy letniskowej (**ML**) - 20%,
- 7) dla terenu zabudowy zagrodowej (**RM**) – 0%,
- 8) dla terenów leśnych (**ZL**) – 0%,
- 9) dla terenów zieleni urządzonej (**ZP**) – 0%,
- 10) dla terenów wód powierzchniowych (**WS**) – 0%,
- 11) dla terenów rolniczych (**R**) – 0%,
- 12) dla terenów dróg publicznych dojazdowych i wewnętrznych (**KDD i KDW**) – 0%,
- 13) dla terenu stacji transformatorowej (**E**) – 0%.

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

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i podlega publikacji na stronie Internetowej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/207/2012
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia 30 października 2012 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/207/2012
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia 30 października 2012 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/207/2012
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia 30 października 2012 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

Załącznik Nr 3