

**UCHWAŁA NR IX/91/2019  
RADY MIASTA I GMINY WRONKI**

z dnia 30 maja 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic:  
Nadbrzeżna, Rolna, Leśna, Myśliwska i Łowiecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/387/2018 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 29 marca 2018 roku uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Nadbrzeżna, Rolna, Leśna, Myśliwska i Łowiecka, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki, uchwalonego uchwałą Nr LI/430/2018 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym lub literowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni działki;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce, mierzoną po obrysie zewnętrznych ścian budynków;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych i podziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian;
- 8) intensywności zabudowy – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;

---

<sup>1)</sup> Zm. i 506

<sup>2)</sup> Zm. i 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235

- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, o charakterze nieprodukcyjnym, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m<sup>2</sup>;
- 11) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku przeznaczenia podstawowego;
- 12) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 13) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem US/ZP/WS;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E;
- 7) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 10) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZK, 2ZK;
- 11) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
  - b) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - c) 1KDW, 2KDW, 3KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - d) 1KX, 2KX – tereny ciągów pieszych.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyżej wymienione linie na odległość nie większą niż:
  - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
  - b) 3,0 m - pochylni i spoczników, z wyjątkiem pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych, dla których nie ustala się maksymalnej odległości wysunięcia;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie oraz rozbiórki, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 4) dopuszczenie remontu, przebudowy i odbudowy istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń określonych w planie;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy lub odbudowy istniejącej zabudowy;

- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego lub antracytowego;
- 8) kolor elewacji – biel, odcienie szarości, beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 9) ustaleń zawartych w pkt 7 i 8 nie stosuje się do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady określone w §6;
- 10) zakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o elewacjach blaszanych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg pożarowych, zieleni ozdobnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, przez oddziaływanie z instalacji, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, U/MN, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) teren US/ZP/WS, kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowane są obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym:
  - a) dom mieszkalny – zagroda nr 6, ul. Nadbrzeżna 6,

- b) stodoła – zagroda nr 6, ul. Nadbrzeżna 6,
  - c) budynek gospodarczy – zagroda nr 6, ul. Nadbrzeżna 6,
  - d) dom mieszkalny, ul. Nadbrzeżna 13,
  - e) dom mieszkalny – zespół cegielni, ul. Rolna 14,
  - f) piec – zespół cegielni, ul. Rolna 14;
- 2) na terenach 4MN, 5MN, 7MN i 2U ochronę obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla obiektów budowlanych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- a) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji, detal architektoniczny, w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz,
  - c) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych i pokryć dachowych;
- 4) na terenie 5MN, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Wronki stan. 6 AZP 46-22/32, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 656/A decyzją z dnia 25.06.1969 r., określonej na rysunku planu, zakaz prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, wymagających prac ziemnych, których skutkiem byłoby przekształcenie terenu, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) na terenach 1MN, 4MN, 5MN, 1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 1U, US/ZP/WS, 2ZP, 1ZK oraz 2KDD, 6KDD, 7KDD, w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a) Wronki stan. 18 AZP 46-22/30,
  - b) Wronki stan. 1 AZP 46-22/31,
  - c) Wronki stan. 6 AZP 46-22/32,
  - d) Wronki stan. 19 AZP 46-22/33 określonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) na terenach: 4MN, 7MN, 4MN/U, 1ZK, 2ZK, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 2KX, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ), określonego na rysunku planu, z uwzględnieniem że obszar ten nie dotyczy terenów koryt rzecznych oraz zbiorników wód stojących;
- 2) na terenach: 4MN, 4MN/U, 1ZK, 2ZK, 4KDD, 7KDD, 2KX, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem że obszar zagrożony powodzią nie dotyczy terenów koryt rzecznych oraz zbiorników wód stojących z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) na terenach: 4MN, 1ZK, 2ZK, 4KDD, 2KX, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem że obszar zagrożony powodzią nie dotyczy terenów koryt rzecznych oraz zbiorników wód stojących z uwzględnieniem pkt 4;

- 4) na terenach określonych w pkt 2 i 3 położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 5) w granicach części terenów 1MN, 2MN, 1MN/U, US/ZP/WS, WS, 7KDD, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wronki” (Nr 3129), którego granice określono na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze oraz garaże wolnostojące, garaże wbudowane lub garaże dobudowane do budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu wolnostojącego: 60 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 9) dachy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej - dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 50°;
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej i garażowej - płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 11) maksymalną wysokość:
  - a) zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej i garażowej: 5,0 m,
  - c) budowli: 8,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 4MN: 1 000 m<sup>2</sup>;
- 14) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 15) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN z drogi 1KDD,
  - b) terenu 2MN z dróg 1KDD, 7KDD,

- c) terenu 3MN z drogi 7KDD,
- d) terenu 4MN z drogi 7KDD,
- e) terenu 5MN z dróg 2KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
- f) terenu 6MN z 2KDD, 5KDD,
- g) terenu 7MN z dróg 4KDD, 5KDD.

**§ 10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
  - b) budynki usługowe z zakresu usług nieuciążliwych,
  - c) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze oraz garaże wolnostojące, garaże wbudowane lub garaże dobudowane do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy produkcyjnej i magazynowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu wolnostojącego: 100 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) dachy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
  - b) zabudowy usługowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej i garażowej - płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 10,0 m,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej i garażowej: 6,5 m,
  - c) budowli: 8,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej i garażowej: 2 kondygnacje nadziemne;
- 14) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 15) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 pkt 5 i 6;

16) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1MN/U z dróg KDG, 1KDD, 1KDW,
- b) terenu 2MN/U z dróg KDG, 2KDD,
- c) terenu 3MN/U z drogi 7KDD lub z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
- d) terenu 4MN/U z dróg 4KDD, 7KDD,
- e) terenu 5MN/U z drogi 7KDD,
- f) terenu 6MN/U z dróg 1KDD, 7KDD.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m<sup>2</sup>;
- b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
- c) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze oraz garaże wolnostojące, garaże wbudowane lub garaże dobudowane do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, magazyny;

3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy produkcyjnej;

4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącej portierni poza wyznaczoną linią zabudowy:

- a) o powierzchni zabudowy nie większej niż 12,0 m<sup>2</sup>,
- b) o wysokości nie większej niż 3,0 m;

6) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu wolnostojącego: 100 m<sup>2</sup>;

7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;

9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

11) dachy:

- a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- b) zabudowy usługowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej, garażowej oraz magazynowej - płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

12) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;

13) maksymalną wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 10,0 m,
- b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej, garażowej oraz magazynowej: 6,5 m,
- c) budowli: 8,0 m;

14) maksymalną liczbę kondygnacji:

- a) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
  - b) zabudowy gospodarczej, garażowo-gospodarczej, garażowej oraz magazynowej: 2 kondygnacje nadziemne;
- 15) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 16) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 17) obsługę komunikacyjną z dróg KDG, 2KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze oraz garaże wolnostojące, garaże wbudowane lub garaże dobudowane do budynków usługowych;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 7) dachy: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) zabudowy: 6,0 m;
  - b) budowli: 8,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 12) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze oraz garaże wolnostojące, garaże wbudowane lub garaże dobudowane do budynków usługowych;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu wolnostojącego: 100 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 8) dachy: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) zabudowy: 10,0 m;
  - b) budowli: 8,0 m;



- 10) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 13) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 6KDD.

**§ 14.** Dla terenu usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP/WS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budowle i urządzenia sportu i rekreacji, w tym między innymi boiska, siłownie zewnętrzne, stoły do gry, skateparki oraz pozostałe obiekty sportowe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) place zabaw,
  - b) toalety publiczne,
  - c) wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
  - d) obiekty i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków,
- 5) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §21 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg 7KDD, 3KDW.

**§ 15.** Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1E z drogi 6KDD;
  - b) terenu 2E z drogi 5KDD.

**§ 16.** Dla terenu infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 3KDW.

**§ 17.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi kładki piesze i rowerowe, przejazdy, przepusty;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych i budynków.

**§ 18.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenć urzřdzona, w tym zielenć ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: cięgi piesze, drogi pieszo-rowerowe, place zabaw, parkingi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1ZP z drogi 3KDD,
  - b) terenu 2ZP z drogi 2KDD.

**§ 19.** Dla terenów zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZK, 2ZK, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenć krajobrazowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: cięgi piesze, drogi pieszo-rowerowe, place zabaw;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 20.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami;
- 3) zakaz lokalizacji, pod liniami elektroenergetycznymi, nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 2,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 4) w granicach terenu 7KDD uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z lokalizacji hydrogeologicznego otworu wiertniczego  $\geq 500$ m „Wronki” (Nr 85707), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t;
- 6) dla istniejącego rowu:
  - a) nakaz zapewnienia dostępu w celu przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód, w tym z zastosowaniem sprzętu mechanicznego,
  - b) zachowanie ciągłości i przepustowości przepływu wód w przepustach;
- 7) na terenie 7MN nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od gruntów leśnych na działce nr ewid. 80409/18, zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i chodników,
  - d) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej;

- 2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i chodników,
  - d) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej,
  - e) na terenie 3KDD dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji chodników,
  - d) dopuszczenie lokalizacji zieleni ozdobnej,
  - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 4) dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) na terenie 2KX dopuszczenie lokalizacji kładki pieszej;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
  - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym,
  - b) 1 miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodinnym,
  - c) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - d) 1 miejsca postojowego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US/ZP/WS;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
    - 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
    - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
    - 3) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 5;
    - 5) zakaz lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej na skrzyżowaniu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG;
    - 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
      - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
      - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
    - 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie realizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z:
    - sieci elektroenergetycznej,
    - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, lokalizowanych na dachach lub elewacjach budynków, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszczenie skablowania sieci elektroenergetycznych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, ustala się nakaz stosowania gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacji;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, U/MN - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach 4MN, 1U - 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie 2U - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 18,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 23.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 24.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% na terenach MN;
- 2) 20% na terenach MN/U;

3) 25% na terenach U;

4) 0% na pozostałych terenach.

**§ 25.** Tracą moc ustalenia Uchwały Nr VI/58/2003 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w mieście Wronki (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 140 poz. 2659 z dnia 18 sierpnia 2003 r.) oraz Uchwały Nr XIII/107/2011 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wronki w rejonie ulic: Wierzbowej, Myśliwskiej, Łowieckiej, Piaskowej i Nadbrzeżnej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 502 z dnia 19 stycznia 2012 r.), w zakresie objętym planem.

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

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