

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY WRONKI
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Biezdrowo i Wartosław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XX/201/2020 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28 maja 2020 r., Rada Miasta i Gminy Wronki uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Biezdrowo i Wartosław, 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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

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

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m²;
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną przez administrację publiczną, w tym działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 9) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą, której oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 10) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
- 11) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym między innymi niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe i trawy;
- 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 wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 5) tereny rolnicze, w tym użytki zielone, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 10) tereny rolnicze, w tym użytki zielone wraz z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ/WS;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 12) tereny zabudowy gospodarczo-garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KG;
- 13) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami

KDD,

e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem gruntów chronionych klasy III zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 3R, 4R, 5R, 8RZ oraz terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachowego, w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych, a także odbudowy,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 8) kolor co najmniej 80% powierzchni elewacji: biel, odcienie szarości, beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 9) materiał co najmniej 80% powierzchni elewacji budynku mieszkalnego: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, płyty elewacyjne, tynk;
- 10) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20°: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego, grafitowego lub antracytowego;
- 11) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20°: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówki podobne;
- 12) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacjach blaszanych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 15;
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 15) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 16) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu

pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

17) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§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) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska, z wyjątkiem emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) tereny ZP, kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy,
 - d) tereny RM, kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów służących do obsługi produkcji rolnej, w tym między innymi ferm hodowlanych, ubojni oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 6) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 7) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.
- 9) 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. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) zespół pałacowy wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: A 1428 decyzją z dnia 11.04.1973 r., składający się z pałacu i parku;
- 2) obiekty budowlane znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) stajnia cugowa, ob. budynek gospodarczy – zespół pałacowo-folwarczny – Biezdrowo, działka nr ewid. 115/1,
 - b) dom w kolonii pracowników folwarcznych, ob. Biblioteka/dom mieszkalny nr 52 – Biezdrowo,
 - c) czworak w kolonii pracowników folwarcznych, ob. Dom mieszkalny nr 54 – zespół pałacowo-folwarczny – Biezdrowo,
 - d) czworak w kolonii pracowników folwarcznych, ob. Dom mieszkalny nr 55 – zespół pałacowo-folwarczny- Biezdrowo,
 - e) budynek inwentarski pracowników folwarcznych, ob. Dom mieszkalny nr 56 – zespół pałacowo-folwarczny – Biezdrowo,

- f) dom w kolonii pracowników folwarcznych nr 53 – zespół pałacowo-folwarczny – Biezdrowo,
 - g) most nad rzeczką;
- 3) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków:
- a) Biezdrowo stan. 18, obszar AZP 46-21/50,
 - b) Biezdrowo stan. 19, AZP 46-21/51,
 - c) Biezdrowo stan. 23, AZP 46-21/55,
 - d) Biezdrowo stan. 25, AZP 46-21/57,
 - e) Biezdrowo stan. 27, AZP 46-21/59.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla zespołu pałacowego wpisanego do rejestru zabytków ustala się ochronę w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) dla obiektów budowlanych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zachowanie historycznej formy architektonicznej budynków, zachowanie gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów,
 - c) w przypadku zachowanej ozdobnej drewnianej stolarki okiennej lub drzwiowej nakaz zachowania lub odtworzenia,
 - d) zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru, a także tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - e) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 4) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, na terenie których ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej,
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenu objętego koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Wronki", ważnej do dnia 24.10.2047 r.;
- 2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) lipa szerokolistna – *Tilia platyphyllos*,
 - b) buk pospolity (buk zwyczajny) – *Fagus sylvatica*,

c) platan klonolistny – *Platanus xacerifolia* (*Platanus xhispanica*).

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
 - b) na terenie 6MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowo-gospodarcza i garażowa, wolnostojąca, wbudowana lub dobudowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m,
 - c) budowli: 8,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN: 1000 m²,
 - b) na terenie 6MN: 500 m² dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;

- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z drogi 1KDZ,
 - b) terenu 2MN z drogi 1KDZ,
 - c) terenu 3MN z dróg 1KDZ, 5KDW,
 - d) terenu 4MN z dróg 1KDZ, 1KDD,
 - e) terenu 5MN z dróg 1KDD, 2KDD, 6KDW,
 - f) terenu 6MN z dróg 1KDG, 6KDW,
 - g) terenu 7MN z dróg 1KDZ, 2KDL,
 - h) terenu 8MN z drogi 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
 - b) zabudowa mieszkalno-usługowa z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - c) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowo-gospodarcza i garażowa, wolnostojąca, wbudowana lub dobudowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścian budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków na terenach 1MN/U, 2MN/U: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków na terenie 3MN/U: płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 12°,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m,
 - c) budowli: 8,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN/U z dróg 1KDZ,
 - b) terenu 2MN/U z dróg 1KDG, 1KDZ, 6KDW,
 - c) terenu 3MN/U z drogi 1KDD.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) dla istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy lub odbudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 2 pkt 1;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDW.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) zabudowa garażowo-gospodarcza i garażowa, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji;
- 3) dla istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy lub odbudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 2 pkt 1;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,70;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m,
 - b) budowli: 9,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) obsługę komunikacyjną poprzez teren 1ZP z drogi 1KDZ.

§13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie zalesień;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§14. Dla terenów rolniczych, w tym użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, w tym użytki zielone – łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń naturalna;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§15. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym budynki i budowle, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garażowo-gospodarcza i garażowa, wolnostojąca, wbudowana lub dobudowana do zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: 0,60;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 12,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1RM z drogi 1KDW,
 - b) terenu 2RM z drogi 2KDW,
 - c) terenu 3RM z drogi 1KDZ,
 - d) terenu 4RM z dróg 1KDZ,
 - e) terenu 5RM z drogi 2KDL,

f) terenu 6RM z drogi 2KDL.

§16. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń ozdobna, w tym drzewa i krzewy, ścieżki piesze i rowerowe, aleje;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 1ZP ustaleń §6 ust. 2 pkt 1;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§17. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, stanowisk postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§18. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§19. Dla terenów rolniczych, w tym użytków zielonych wraz z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ/WS, 2RZ/WS, 3RZ/WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze, w tym użytki zielone – łąki i pastwiska,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) urządzenia wodne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS: wody rzeki Ostroroga,
 - b) terenów 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS: rowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, przejazdy, przepusty;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§21. Dla terenów zabudowy gospodarczo-garażowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa gospodarcza, garażowo-gospodarcza i garażowa, wolnostojąca,
- b) stanowiska postojowe;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 100%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0%;
- 6) geometrię dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 5,0 m,
 - b) budowli: 6,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi 6KDW.

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

- 1) pas technologiczny dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Wronki – GPZ Drawski Młyn, GPZ Wronki – GPZ Dobiegniew, o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których obowiązują:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) po przełożeniu lub skablowaniu istniejących linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, 2, przestają obowiązywać określone dla nich pasy technologiczne;
- 4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) lokalizację terenów KDG, KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów KDL, KDD, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDG:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej – droga wojewódzka nr 145,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,

- d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDZ:
- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 1839P,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
- a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
- a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW:
- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 4KDW ustaleń §6 ust. 2 pkt 1,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 9) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażu oraz budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - c) 2 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej;
- 10) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę

- parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
 - 13) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, 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, z wyłączeniem gruntów chronionych klasy III zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 3R, 4R, 5R, 8RZ oraz terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny zasilanie z sieci gazowej lub źródeł indywidualnych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z:

- sieci elektroenergetycznej,
 - mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszczenie skablowania sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z terenów komunikacji;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24. 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, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U: 1000 m²,
 - b) na terenie 6MN: 500 m²,
 - c) na terenie 1U: 2000 m²,
 - d) na terenie 2U: 300 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1U: 20,0 m
 - b) na terenach 6MN, 2U: 10,0 m;
 - 2) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

§26. 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) 30% na terenach MN, RM, MN/U, U;
- 2) 0% na pozostałych terenach.

§27. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXXIII/258/97 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 10 października 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki we wsi Biezdrowo.

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

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