

**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 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 uchwala, co następuje:

**§1. 1.** Uchwala 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 uzupełniający 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 m<sup>2</sup>;
- 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 niekulturowane 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 dojść, 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 dachówko 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 dojazdy, 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 zgodnie 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 spalania 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 opieki 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,

b) na terenie 6MN: 500 m<sup>2</sup> 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, 4MN/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 m<sup>2</sup>;

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, 4MN/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 m<sup>2</sup>;
- 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,
  - d) terenu 4MN/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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodinnym,
  - c) 2 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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, 4MN/U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 6MN: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 1U: 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie 2U: 300 m<sup>2</sup>;
- 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, 4MN/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.