

**UCHWAŁA NR LXXI/618/2024
RADY MIASTA I GMINY WRONKI**

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uchwały nr XII/119/2019 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 26 września 2019 r. uchwała się co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wronki nr LI/430/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Wronki;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,

pochylni, spoczników, małej architektury, ogrodzeń, dojeżdż i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu; na odległość nie większą niż 2,0 m;

- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy oraz schody zewnętrzne, na odcinku nie większym niż szerokość 30% elewacji usytuowanej na tej linii, na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 13) przeważającej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć główną, najdłuższą kalenicę budynku;
- 14) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 27, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem: MN 1 – MN 13;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem: MN/U 1 – MN/U 8;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem: MW/U 1 – MW/U 3;
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku symbolem: U;
- 5) teren usług i produkcji, oznaczony na rysunku symbolem: U/P;
- 6) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem: UO;
- 7) teren usług kultury, oznaczony na rysunku symbolem: UK;
- 8) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku symbolem: RM;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem: ZP 1 – ZP 4;
- 10) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem: E;
- 11) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem: K;
- 12) teren parkingów, oznaczony na rysunku symbolem: KP;
- 13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem: WS 1 – WS 3;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem: KDW 1 – KDW 7;
- 15) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczona na rysunku symbolem: KDD 1 - KDD 3;

16) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczona na rysunku symbolem: KDL 1 – KDL 3;

17) tereny dróg głównych publicznych, oznaczona na rysunku symbolem: KDG.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-26, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie linii zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych na granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią z uwzględnieniem zapisów pkt 3.

3. Dla terenu MN 12 w obrębie linii zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych na granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, MW/U i U/P ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO i UK ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

7. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

DZIAŁ V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków

3. Na obszarze objętym planem występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków, którą oznaczono na rysunku planu.

4. Ustala się obowiązek zachowania formy architektonicznej istniejącej, historycznej zabudowy ujętej w ewidencji zabytków, położonej w obrębie terenów UO, MN/U 4, MN 4 i MN 6 ze szczególnym uwzględnieniem, kształtu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnych podziałów stolarki otworowej, użytych materiałów wykończenia elewacji, kształtu dachu i rodzaju dachówki;

5. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.

6. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

DZIAŁ VI.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowią drogi główne publiczne (KDG), drogi lokalne publiczne (KDL) oraz drogi dojazdowe publiczne (KDD); nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

DZIAŁ VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
- 3) minimalne powierzchnie działek 800m².

DZIAŁ VIII.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 7m od osi tej linii, w obrębie której do czasu skablowania linii ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

DZIAŁ IX.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że cały obszar objęty planem jest położony w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 145 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel”.

2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN 1 – MN 13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) prawo do lokalizacji jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych lub garażowych, lub gospodarczo - garażowych na działce budowlanej;
- 3) prawo zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych, krytych dachem płaskim z jednoczesnym zakazem ich nadbudowy;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo - garażowych maksymalna wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo - garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 2 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 14) minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej :
 - a) dla terenów MN 1 – 1000 m²,
 - b) dla terenów MN 2 – 750 m²,
 - c) dla terenów MN 3 - MN 5 – 1000 m²,
 - d) dla terenu MN 6 – 850 m²,
 - e) dla terenów MN 7 - MN 10 – 1000 m²,
 - f) dla terenu MN 11 – 800 m²,
 - g) dla terenu MN 12 – 600 m²,
 - h) dla terenu MN 13 – 1000 m²;
- 15) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 16) dopuszczenie wydzielenia działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 40m².

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U 1 – MN/U 8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe (biurowe itp.), wbudowane lub wolnostojące do maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) prawo do lokalizacji jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno – usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego, oraz budynków gospodarczych lub garażowych, lub gospodarczo - garażowych na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo - garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo - garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczo - garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 2 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 14) minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej :
 - a) dla terenu MN/U 1 – MNU 5 – 700 m²,
 - b) dla terenu MN/U 6 – 900 m²,
 - c) dla terenu MN/U 7 – 1200 m²,
 - d) dla terenu MN/U 8 – 1000 m²;
- 15) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U 1 – MW/U 3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe (drobny handel, biurowe, usług kultury itp.), wbudowane lub wolnostojące do maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno – usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 5) wysokość nowobudowanego budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,0 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) prawo przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych, krytych dachem płaskim o dodatkową kondygnację poddasza krytego dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci $25^{\circ} - 40^{\circ}$, pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości 7,0 do okapu oraz 12,0 do kalenicy;

- 7) prawo przebudowy i rozbudowy w ujednoliconej formie istniejących budynków gospodarczych i usługowych krytych dachem płaskim;
- 8) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 10) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15° – 45° ;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 13) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 35%;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
- 15) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, gospodarczych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 2 stanowiska parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 16) minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 17) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, handel;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi;
- 3) maksymalną wysokość budynku II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45° , lub dachem płaskim;
- 4) wysokość okapu maksymalnie 4,5m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m od poziomu terenu;
- 5) maksymalną wysokość budowli 10,0 m od poziomu terenu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,70;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 70%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15%;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku w obrębie budynków lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 11) minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 12) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla terenu usług i produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się zachowanie istniejących wbudowanych lokali mieszkalnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalną wysokość budynku II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45° , lub dachem płaskim;
- 4) wysokość okapu maksymalnie 4,5m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0m od poziomu terenu;
- 5) maksymalną wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;

- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,70;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 70%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15%;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 11) minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 12) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty, usługi kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji, parkingi;
- 3) maksymalną wysokość budynku III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45°;
- 4) wysokość okapu maksymalnie 7,0m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 14,0m od poziomu terenu;
- 5) maksymalną wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,70;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 70%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15%;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 10 stanowisk parkingowych w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 11) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu usług kultury, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi oświaty, biblioteka, czytelnia itp.;
- 3) maksymalną wysokość budynku II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45°;
- 4) prawo przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku z jednoczesnym obowiązkiem zachowania istniejącej dominanty w postaci wieży;
- 5) wysokość okapu maksymalnie 4,5m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0m od poziomu terenu;
- 6) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,70;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 70%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15%;

- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 12) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w obrębie działki budowlanej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i budowli rolniczych,
 - b) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury i altan,
 - b) dojazdów i parkingów,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,10,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,30,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 40%;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) prawo przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych, krytych dachem płaskim o dodatkową kondygnację poddasza krytego dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci 25°-40°, pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości 7,0 m do okapu oraz 12,0 m do kalenicy,
 - c) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 12,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m,
 - h) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 2,5 m,
- 6) maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 40 DJP;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca postojowe, na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 8) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 9) minimalną powierzchnię nowoprojektowanej działki budowlanej – 3000 m²;

10) dopuszczenie wydzielenia działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 40m².

§ 21. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP 1 – ZP 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sport i rekreacja;
- 3) prawo lokalizacji obiektów małej architektury, ogródków jordanowskich, ścieżek pieszych, urządzeń sportowych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 70%;
- 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **E**, ustala się:

- 1) prawo przebudowy obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej z jednoczesnym obowiązkiem zachowania istniejącej formy architektonicznej wieży;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
 - a) maksymalna wysokość 9,0 m,
 - b) przykrycie dachem spadzistym, kopertowym;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,80;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 5%;
- 7) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

- 1) prawo lokalizacji budynków i urządzeń nadziemnych i podziemnych związanych z funkcją przepompowni ścieków;
- 2) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość 3,0 m,
 - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,80;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15%;
- 7) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na cele parkingów,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) naziemnych miejsc postojowych,
 - b) chodników, dojazdów, ścieżek rowerowych,
 - c) terenów zieleni urządzonej;

- 3) zakaz realizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 5%;
- 5) maksymalna wysokość budowli - 3,0 m;
- 6) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS 1 - WS 3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

DZIAŁ XII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 26. 1. Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi publiczne główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**, drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**, drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów dróg publicznych głównych **KDG**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg publicznych lokalnych **KDL 1 – KDL 3**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych **KDD 1- KDD 3**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW 1 – KDW 6** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu zabudowy do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do systemu kanalizacji deszczowej, istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 10) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 11) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 12) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 14) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 15) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych;
- 16) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 17) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 18) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 20) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

DZIAŁ XIII.

Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 10%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U) - 20%;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U) - 20%;
- 4) dla terenu usług (U) - 25%;
- 5) dla terenów usług i produkcji (U/P) - 30%;
- 6) dla pozostałych terenów – 0%.

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

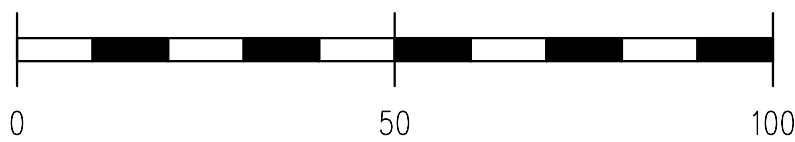
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Wronki

Piotr Władysław Rzyski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI
NOWA WIEŚ PRZY ULICACH: SZKOLNA, SZAMOTULSKA, BOCZNA, MŁODYCH I STAROMIEJSKA

RYСУNEK PLANU



SKALA 1: 1000

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U TERENY USŁUG
- U/P TERENY USŁUG I PRODUKCJI
- UK TERENY USŁUG KULTURY
- UO TERENY USŁUG OŚWIATY
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
- KP TERENY PARKINGÓW

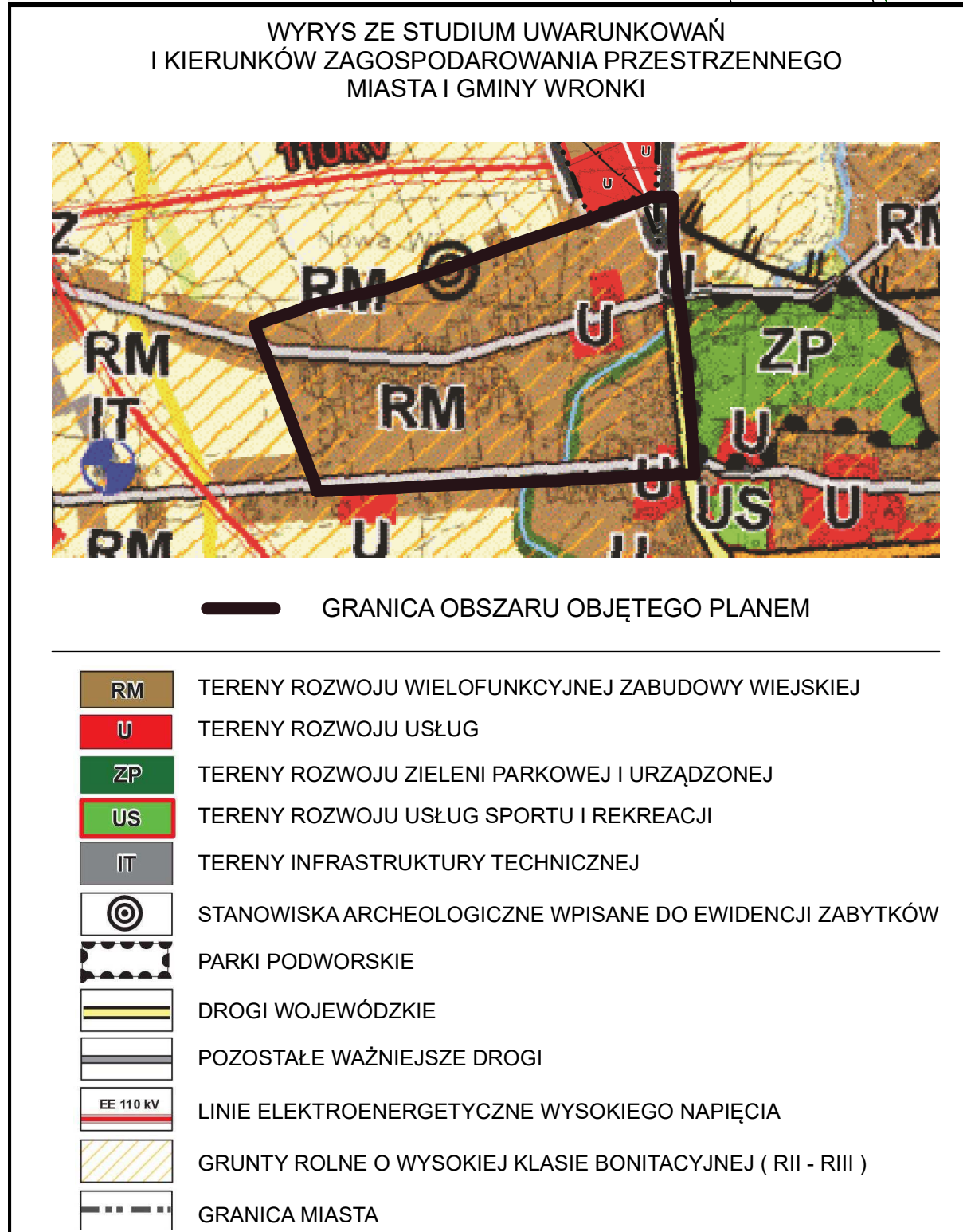
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH PUBLICZNYCH
- KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH PUBLICZNYCH
- KDG TERENY DRÓG LOKALNYCH GŁÓWNYCH
- STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
- WYMIAROWANIE W METRACH

USTALENIA INFORMACYJNE

- NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- POSTULOWANA ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY
W OBRĘBIE UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
(GZWP) NR 146 "SUBZBIORNIK JEZIORO BYTYŃSKIE-WRONKI-TRZCIEL"

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXI / 618 / 2024
RADY GMINY MIASTA I GMINY WRONKI
Z DNIA 29 lutego 2024 r.



**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna,
Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wronki rozstrzyga w następujący sposób o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18 10 2023	Osoba prywatna	Wnosi o przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowo - usługowe	dz. nr ewid. 168/2	MN13	-	X	-	X	W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza realizację usług do 30% powierzchni użytkowej. Dopuszczenie większego udziału usług grozi wprowadzeniem uciążliwości na zabudowane tereny sąsiednie .

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 12.12.2023 r. do 04.01.2024 r, termin wnoszenia uwag do dnia 19.01.2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach
publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rady Miasta i Gminy Wronki rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska wymagana jest rozbudowa dróg publicznych, sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Wronki, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Wronki i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Wronki;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/618/2024

Rady Miasta i Gminy Wronki

z dnia 29 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XII/119/2019 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Nowa Wieś przy ulicach: Szkolna, Szamotulska, Boczna, Młodych i Staromiejska.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji bieżących procesów inwestycyjnych w tej części miejscowości Nowa Wieś przyległej do terenów miasta Wronki.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych; zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej; na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego

ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających zachowanie uwarunkowań wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących kontynuację istniejącej zabudowy mieszkalnej.
- 13) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wronki, stanowiącej załącznik do uchwały nr LXVII/588/2023 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 30.11.2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Projekt planu uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych terenów - decyzja DNI.tr.602.311.2023 z dnia 22.11.2023 r.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Wronki zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta i Gminy Wronki projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.