

**UCHWAŁA NR XXVII/238/2013
RADY MIASTA I GMINY WRONKI**

z dnia 30 stycznia 2013 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych w miejscowościach: Nowa Wieś, Obelzanki, Popowo, Stare Miasto, Chojno, Wartosław,
Marianowo i Lubowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Nowa Wieś, Obelzanki, Popowo, Stare Miasto, Chojno, Wartosław, Marianowo i Lubowo, zwaną dalej „planem”.

2. Granice planu określone są w częściach graficznych planu.

3. Częściami graficznymi planu będącymi integralnymi częściami uchwały są rysunki zatytułowane:

- 1) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działki o nr ewid. **154 we wsi Nowa Wieś**” – załącznik nr 1;
- 2) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działki o nr ewid. **414/2** i części działki o nr ewid. **414/1 we wsi Nowa Wieś**” – załącznik nr 2;
- 3) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działki o nr ewid. **250/1** i części działki o nr ewid. **250/2 we wsi Nowa Wieś**” – załącznik nr 3;
- 4) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działek o nr ewid. **32/1, 32/2 i 33 we wsi Obelzanki**” – załącznik nr 4;
- 5) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działki o nr ewid. **158 we wsi Popowo**” – załącznik nr 5;
- 6) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działek o nr ewid. **14/1, 14/2** i części działki o nr ewid. **12 we wsi Stare Miasto**” – załącznik nr 6;
- 7) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla części działek o nr ewid. **418/1, 419/1, 422/3, 423 i 426 we wsi Chojno**” – załącznik nr 7;
- 8) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla części działki o nr ewid. **296 we wsi Chojno**” – załącznik nr 8;
- 9) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla części działki o nr ewid. **321/2 we wsi Chojno**” – załącznik nr 9;
- 10) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działki o nr ewid. **857 we wsi Chojno**” – załącznik nr 10;
- 11) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działki o nr ewid. **540/2 we wsi Wartosław**” – załącznik nr 11;
- 12) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działek o nr ewid. **438/1, 438/2 i 438/3 we wsi Wartosław**” – załącznik nr 12;
- 13) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działek o nr ewid. **57/4, 57/10** i części działki o nr ewid. **57/9 we wsi Lubowo**” – załącznik nr 13;
- 14) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Wronki dla działek o nr ewid. **64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/16, 64/17, 64/19, 64/20, 64/21 i 64/22** i części działek o nr ewid. **64/18, 64/27 we wsi Marianowo**” – załącznik nr 14.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 15;
- 2) 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 16.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale, z dopuszczeniem jednej płaszczyzny spadku w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub pasa drogowego, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych oraz na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji frontowej budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych oraz na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, za wyjątkiem budynków gospodarczych lub garaży, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 6) **ogrodzeniu pełnym z prześwitami** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%, jednak nie mniejszy niż 30%;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne akty prawodawcze powszechnie obowiązujące;
- 9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć części graficzne planu stanowiące załączniki o numerach od 1 do 14 do niniejszej uchwały;
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów;
- 14) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleni nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;
- 15) **zieleni ozdobnej** – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN1, 4.MN2, 6.MN, 7.MN1, 7.MN2, 7.MN3, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN, 14.MN1, 14.MN2, 14.MN3 ;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.MN/U1, 3.MN/U2, 6.MN/U ;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową oznaczony na rysunku planu symbolem 5.P/U ;
- 4) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.ZL, 13.ZL ;
- 5) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem 6.Z ;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.WS, 7.WS1, 7.WS2 ;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.KDW1, 7.KDW2, 7.KDW3, 14.KDW .

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 3) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 4) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) maksymalną wysokość ogrodzenia z zastrzeżeniem § 16 pkt 13:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,5 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 1,8 m;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z dopuszczeniem zachowania istniejących ogrodzeń i z zastrzeżeniem pkt 7, 8;
- 7) dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych z prześwitami wykonanych z drewna;
- 8) dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych w części ogrodzenia poniżej wysokości 0,3 m od poziomu terenu za wyjątkiem terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.P/U;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie lokalizacji reklam o powierzchni reklamowej nie większej niż 2 m², szyldów i tablic informacyjnych na elewacji budynku wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.P/U oraz z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

4) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dopuszczenie stosowania urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: ekrany akustyczne, zielen izolacyjna, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwość wywołane hałasem komunikacyjnym na drogach wojewódzkich lub na linii kolejowej, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN1, 4.MN2, 6.MN, 7.MN1, 7.MN2, 7.MN3, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN1, 12.MN2, 13.MN, 14.MN1, 14.MN2, 14.MN3 – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 3.MN/U1, 3.MN/U2, 6.MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe

– zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na badania archeologiczne, o których jest mowa w pkt 1, przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż określona w uchwale;
- 3) zasady wydzielania nowych działek budowlanych zawarte w przepisach szczegółowych dla terenów, nie dotyczą wydzielania działek pod drogi wewnętrzne, poszerzania dróg publicznych, obiekty infrastruktury technicznej na terenach i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 2) pasy techniczne, wolne od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej umożliwiające dostęp w przypadku prac konserwacyjnych do rowów lub cieków naturalnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 3 m od granicy rowu lub cieku naturalnego,
 - b) nakaz realizacji zieleni niskiej,
 - c) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać określony dla niego pas techniczny;
- 3) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 12 m, po 6 m od osi linii w obu kierunkach,

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 2 – symbolem **2.MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wolnostojących, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 60 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° z nakazem realizacji dachów stromych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 9) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
- 10) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 1200 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z ul. Szamotulskiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu jednym, istniejącym zjazdem
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 3 – symbolem **3.MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 60 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;

7) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – 9 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;

8) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z nakazem realizacji dachów stromych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego;

9) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania formy dachu, materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;

10) nakaz realizacji pasów zieleni o szerokości minimum 4 m od granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, z nakazem realizacji zieleni ozdobnej, za wyjątkiem dojazdów i dojść do działek budowlanych;

11) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 1300 m²;

12) obsługę komunikacyjną z ul. Górnej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;

13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 3 – symbolami 3.MN/U1, 3.MN/U2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;

2) dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych wyłącznie z zakresu administracji, biur, finansów, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, usług pocztowych, usług drobnych w tym między innymi: szewc, fryzjer, zegarmistrz;

3) lokalizację budynków usługowych wolnostojących lub zblokowanych ze sobą lub z budynkiem mieszkalnym, o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, handlu, gastronomii, usług pocztowych, usług drobnych w tym między innymi: szewc, fryzjer, zegarmistrz;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego lub wbudowanych w budynek usługowy o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 80 m² i jednego garażu – 45 m²;

5) dla terenu 3.MN/U2 dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy;

6) dla istniejącej zabudowy na terenie 3.MN/U2 dopuszczenie zachowania istniejącej funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, przy zachowaniu parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy;

7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

10) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe, symetryczne lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° z nakazem realizacji dachów stromych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 11) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
- 12) zakaz podziału w celu wydzielenia nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
- 13) nakaz realizacji pasa zieleni o szerokości minimum 3 m od granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, z nakazem realizacji zieleni ozdobnej;
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 72, obręb Obelzanki;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 4 – symbolem **4.MN2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących, wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 60 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;

- 8) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dach stromy dwuspadowy, symetryczny lub naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° z nakazem realizacji dachów stromych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 9) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
- 10) zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 72, obręb Obelzanki;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie skanalizowania rowu lub zmiany jego przebiegu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszych i przejazdów rowerowych z zachowaniem ciągłości rowu.

1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, w tym rzemieślniczej z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 i 2;

- c) budynków gospodarczych i budynków technicznych – 4,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 11) geometrię dachów:
- a) budynków produkcyjnych, magazynów, budynków gospodarczych i budynków technicznych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
 - b) budynków usługowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 12) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 2500 m²;
- 13) maksymalną wysokość ogrodzenia:
- a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,7 m;
 - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m;
- 14) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m od granic opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m;
- 16) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 150 zlokalizowanej poza granicą opracowania planu wyłącznie jednym zjazdem;
- 17) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
- a) 1 miejsca postojowego na każde 150 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej i magazynowej;
 - b) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 6 – symbolem 6.MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie dobudowanych do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 60 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 8) geometrię dachów – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
- 9) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
- 10) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 1000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 143 zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;

- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 6 – symbolem 6.MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych, wolnostojących, o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu administracji, biur, finansów, wymiaru sprawiedliwości, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m², gastronomii, usług telekomunikacyjnych, turystyki, sportu lub rekreacji, usług budowlanych, transportowych, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, usług naprawczych pojazdów drogowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego lub wbudowanych w budynek usługowy o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 100 m² i jednego garażu – 50 m²;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, przy zachowaniu parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, wewnętrznych parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 7,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 4 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
 - b) budynków usługowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° z nakazem realizacji dachów stromych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 11) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego albo usługowego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego odpowiednio do tego budynku, do którego są dobudowane;
- 12) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m, z nakazem, aby zabudowa mieszkaniowa lub usługowa była zlokalizowana w minimalnej odległości 5 m od projektowanej drogi wewnętrznej;
- 13) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 2000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 14/4, obręb Stare Miasto lub z drogi wojewódzkiej nr 143 zlokalizowanej poza granicą opracowania planu wyłącznie jednym, istniejącym zjazdem;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej

3. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 6 – symbolem **6.Z** ustala się:

3. **Dla terenu zieleni** oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 6 – symbolem **6.Z** ustala się:

- § 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 7 – symbolami 7.MN1, 7.MN2, 7.MN3 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 7 – symbolami 7.MN1, 7.MN2, 7.MN3 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 12) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu **7.MN1** z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 428, obręb Chojno poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **7.KDW1** ,
- b) dla terenu **7.MN2** z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 428, obręb Chojno poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **7.KDW2** ,
- c) dla terenu **7.MN3** z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 428, obręb Chojno poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **7.KDW3** ;
- 13) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, z nakazem, aby zabudowa mieszkaniowa była zlokalizowana w minimalnej odległości 6 m od projektowanej drogi wewnętrznej;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

2. Dla terenu lasów oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 7 – symbolem **7.ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu – lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc postojowych,
- c) reklam;

- 4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dróg leśnych,
- b) ciągów pieszych,
- c) tablic informacyjnych,
- d) sieci infrastruktury technicznej;

3. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 7 – symbolami **7.WS1**, **7.WS2** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rowy;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych;
- 3) zakaz likwidacji rowów z dopuszczeniem ich skanalizowania lub zmiany przebiegu z zachowaniem ich ciągłości i przepustowości;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszych i przejazdów rowerowych z zachowaniem ciągłości rowów;

4. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 7 – symbolami **7.KDW1**, **7.KDW2**, **7.KDW3** ustala się zasady określone w § 26 pkt 2.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 8 – symbolem **8.MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 80 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,15, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75%;

- 6) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 8) geometrię dachów – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 9) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 2500 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 304, obręb Chojno;
- 11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 9 – symbolem **9.MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 80 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) liczbę kondygnacji budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 8) geometrię dachów – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 9) zakaz podziału terenów w celu wydzielenia nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 364/2, obręb Chojno;
- 11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 10 – symbolem **10.MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 70 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) liczbę kondygnacji budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, z nakazem realizacji dachów stromych dla budynków gospodarczych lub garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 9) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
- 10) zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, na działce o nr ewid. 885, obręb Chojno;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 22. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 11 – symbolem **11.MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 60 m² i jednego garażu – 45 m², z zakazem ich lokalizacji od strony dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu, sąsiadujących z terenem od strony zachodniej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z kalenicą równoległą do dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu, sąsiadujących z terenem od strony zachodniej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 10) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 800 m²;

- 11) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu, sąsiadujących z terenem od strony zachodniej;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 12 – symbolami 12.MN1, 12.MN2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 60 m² i jednego garażu – 45 m², z zakazem ich lokalizacji od strony drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, sąsiadującej z terenami od strony północno-zachodniej;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji z dopuszczeniem rozbioru, remontu, przebudowy oraz, przy zachowaniu parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
- 10) dla terenu 12.MN1 nakaz realizacji kalenicy głównej budynków mieszkalnych równoległe do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, sąsiadującej z terenami od strony północno-zachodniej;
- 11) zakaz podziału terenu 12.MN1 w celu wydzielenia nowych działek budowlanych z zastrzeżeniem § 9 pkt 3;
- 12) dla terenu 12.MN2 minimalną powierzchnię działek budowlanych – 1200 m²;
- 13) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, z nakazem, aby zabudowa mieszkaniowa była zlokalizowana w minimalnej odległości 5 m od projektowanej drogi wewnętrznej;
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, sąsiadującej z terenami od strony północno-zachodniej;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

§ 24. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 13 – symbolem 13.MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 80 m² i jednego garażu – 45 m²;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, przy zachowaniu parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 9) geometrię dachów – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
- 11) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, sąsiadującej z terenem od strony południowej;
- 13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.

2. Dla terenu lasów oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 13 – symbolem **13.ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu – lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) reklam;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg leśnych,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 14 – symbolami **14.MN1, 14.MN2, 14.MN3** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni użytkowej jednego budynku gospodarczego – 80 m² i jednego garażu – 45 m²;
 - 3) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy;
 - 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania istniejącej funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, przy zachowaniu parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **14.MN1** – od 0,05 do 0,20,
 - b) dla terenu **14.MN3** – od 0,05 do 0,25,
 - c) dla terenu **14.MN2** – od 0,05 do 0,30;
 - 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu;
 - 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
 - 11) dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego nakaz dostosowania materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego do tego budynku mieszkalnego;
 - 12) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - a) dla terenu **14.MN1** – 1500 m²,
 - b) dla terenu **14.MN2** – 700 m²,
 - c) dla terenu **14.MN3** – 1000 m²;
 - 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.KDW**;
 - 14) dla terenów **14.MN1**, **14.MN3** dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m jako przedłużenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **14.KDW**;
 - 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu.
2. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 14 – symbolem **14.KDW** ustala się zasady opisane w § 26 pkt 2.

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

- 1) nakaz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.KDW1**, **7.KDW2**, **7.KDW3**, **14.KDW** ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) zakaz stosowania płyt żelbetowych, prefabrykowanych,
- d) dopuszczenie realizacji ciągu pieszo-jezdnego.

§ 27. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 2) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć,
 - c) dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci wodociągowych,
 - d) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń wodociągowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub do lokalnych obiektów oczyszczania ścieków,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci, po podczyszczeniu na terenie zakładu ścieków nie odpowiadających składem ściekom bytowym do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie realizacji lokalnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich,
 - b) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.P/U** nakaz wstępnego podczyszczenia na terenie zakładu wód opadowych i roztopowych do parametrów określonych w przepisach odrębnych w przypadku ich zagospodarowywania w granicach własnej działki,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - a) dopuszczenie zasilania z istniejących sieci gazowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy,
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi w tym między innymi: drewno, biomasa, energia elektryczna, gaz ziemny lub odnawialne źródła energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Wronki.

§ 28. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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


PRZEWODNICZĄCY RADY
Ryszard Firlet