

**UCHWAŁA NR/...../24
Rady Miasta i Gminy Wronki
z dnia 2024 r.**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Sierakowskiej w mieście Wronki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z Uchwałą nr LX/509/2023 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Sierakowskiej w mieście Wronki, Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Sierakowskiej w mieście Wronki, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wronki, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Sierakowskiej w mieście Wronki” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UW-P**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**;
- 9) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **I**.

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

- 1) sytuowanie budynków, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wysunięcia przed linię zabudowy takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne o nie więcej niż 1,5 m, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;
 - c) lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15 m,
 - d) lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek, w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku linie zabudowy,
 - e) zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i remontu;
 - f) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, a także szyldów, z uwzględnieniem zapisów §9 ust. 1 pkt 2.

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

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 5) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojść, dojazdów, parkingów i placów po ich uprzednim podczyszczeniu;

- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 10) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 11) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenie **ZP, ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UW-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
 - b) obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych,
 - c) wiat i budynków pomocniczych,
 - d) wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - e) innych niż wolnostojące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) parkingów,
 - g) tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy na elewacjach budynków, w tym tablic wolnostojących albo urządzeń wolnostojących na działce budowlanej o powierzchni reklamowej nie większej niż 30 m²;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25% powierzchni działki;
- 5) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam poza wyznaczoną linią zabudowy;

- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów kubaturowych nie więcej niż 12 m,
 - b) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m
 - c) dla reklam wolnostojących nie więcej niż 20 m;
- 9) stosowanie dachów płaskich;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
- 11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5 m,
 - c) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m;
- 7) stosowanie dachów płaskich;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi wewnętrznej.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZD**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce, w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych, jednej altany działkowej albo jednego obiektu gospodarczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i obiektów infrastruktury ogrodowej;
- 3) rodzaj, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla altan działkowych i obiektów gospodarczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynków i obiektów wskazanych w pkt 2:
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80%,
 - intensywność zabudowy od 0,001 do 0,2,
 - wysokość: nie więcej niż 5 m,

- dowolną geometrię dachów;
- 4) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) dojazdów i stanowisk postojowych przeznaczonych wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 5) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 13. Na terenie drogi głównej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **I** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji deszczowej, w tym zbiorników retencyjnych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki.

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

- 1) zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:
 - a) obszarów zagrożonych ruchami masowymi,
 - b) osuwiska;
- 2) uwzględnienie koncesji 10/99/Ł z dnia 24 października 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważnej do dnia 23 października 2047 r., udzieloną przez Ministra Środowiska.

§ 19. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się na terenach **UW-P** i **MW-U**:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 10, § 10 ust. 1 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dla:

- 1) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) terenów zlokalizowanych w strefie sanitarnej cmentarza.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych na terenach **UW-P** i **MW-U**, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca postojowego na lokal

- mieszkalny nie mniej jednak niż 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) obowiązek zapewnienia właściwych parametrów ścieków odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub zbiorników chłonnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 14) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą z obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zapisów § 9 ust. 1 pkt 2 lit d i e;
- 15) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 23. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Projekt – II wyłożenie do publicznego wglądu

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wronki.

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