

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w rejonie ul. Mickiewicza w mieście Wronki**

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 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, w jakiej można sytuować budynki, wiaty;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;

- 5) 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;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§3. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków, wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych: pochylni, spoczników, tarasów, ramp i frontów przeładunkowych oraz pozostałych elementów wystających poza elewację budynku, w tym okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy na odległość nie większą niż 1,5 m oraz pylonów reklamowych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, remontu, przebudowy,
 - b) rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń w planie z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i materiału elewacji budynków i dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń: 2,0 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z dopuszczeniem słupów ogrodzeniowych oraz części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,5 m wysokości;
- 10) dopuszczenie lokalizacji masztów flagowych, tablic i urządzeń reklamowych, szyldów, z uwzględnieniem pkt 11 oraz §14 pkt 1 lit. h;
- 11) zakaz lokalizacji reklam, tablic i urządzeń reklamowych emitujących światło na elewacji budynku od strony drogi publicznej – ulicy Mickiewicza, zlokalizowanej poza granicami planu na głębokości do 20,0 m od pasa drogowego ul. Mickiewicza, z wyłączeniem pylonów reklamowych.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem 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 z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi lokalizowanymi wyłącznie na dachach budynków i wiat, lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w zakresie obsługi samochodów osobowych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich składowaniem, przeładunkiem oraz ze zbieraniem odpadów z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 – Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 12 pkt 4 oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 12 pkt 5 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 9) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, a w przypadku przekroczenia nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych, w tym zieleni izolacyjnej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Wronki stanowisko 4, AZP 46-22/54, nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

§7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie formułuje się zasad.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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:

- 1) nie formułuje się zasad w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 2) dla obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie, dla linii kablowych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn-0,4 kV nie mniejsze niż 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron osi linii;
- 3) w pasach technologicznych określonych w pkt 2 zakazuje się sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi dojazdowej 1KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi dojazdowej 1KDD w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;
- 4) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych;
- 5) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4, w granicach terenu 1U-P na działce budowlanej lub w garażach, lub w zespołach parkingów i parkingów samochodowych;
- 6) lokalizacja miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych w zależności od potrzeb, w granicach terenu 1U-P;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla ścieków przemysłowych i komunalnych nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych, nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej oraz z indywidualnych zbiorników;
- 11) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia §2 pkt 4, §4 pkt 7 – 11, §14 pkt 1 lit. h, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§14. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów, wiat,
 - b) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - c) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub więcej rodzajów obiektów budowlanych, wymienionych w lit. a, b,
 - d) dopuszczenie lokalizacji parkingów podziemnych, naziemnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garaży związanych z prowadzoną na terenie działalnością,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- g) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów z uwzględnieniem pkt 3,
 - h) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy na elewacjach budynków z dopuszczeniem lokalizacji tablic wolnostojących albo urządzeń wolnostojących na działce budowlanej o powierzchni reklamowej nie większej niż 15,0 m² oraz wysokości do 20,0 m, w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zlokalizowanymi poza granicami planu,
 - i) dopuszczenie odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, lokalizowanej wyłącznie na dachach budynków i wiat,
 - j) zakaz elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - k) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: od 0,1 do 1,5,
 - dla zabudowy pozostałej, w tym produkcyjnej, składowej, magazynowej: od 0 do 1,95,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - m) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej: 10%,
 - dla zabudowy pozostałej, w tym produkcyjnej, składowej, magazynowej: 15%,
 - n) maksymalną wysokość:
 - budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składów: 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych garaży: 8,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - wiat: 5,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - budowli, infrastruktury technicznej: 15,0 m, z uwzględnieniem lit. h,
 - o) geometrię dachów budynków, wiat: dachy płaskie;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża, dojazdy: 1500,0 m²;
- 3) nakaz realizacji pasa zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni pasa zieleni urządzonej na działce budowlanej;
- 4) obsługę komunikacyjną:
- a) z terenu drogi dojazdowej 1KDD oraz z drogi publicznej – ulicy Mickiewicza, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4 - 7.

§15. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zieleni;
- 3) dopuszczenie sieci infrastruktury drogowej i technicznej;
- 4) maksymalną wysokość budowli: 10,0 m;
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

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

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