

UCHWAŁA NR XXVII/233/2016
RADY MIASTA I GMINY WRONKI
z dnia 30 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w obrębie miejscowości Ćmachowo – dz. nr 66/8.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki w obrębie miejscowości Ćmachowo – dz. nr 66/8, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki, uchwalonego uchwałą nr XLIII/325/2010 z dnia 30 czerwca 2010 r. i zmienionego uchwałą nr XXV/229/2012 z dnia 19 grudnia 2012 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wronki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70%.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**.

§ 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji, na terenie U, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) nakaz magazynowania odpadów niebezpiecznych i wywóz ich na składowisko odpadów w celu unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej odpowiednio o szerokości minimum 5,0 m i 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6

Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenu drogi KD-D i KDW.

§ 8

1. Dla terenu P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, budynki usługowo-handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² oraz budynki biurowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni o powierzchni zabudowy do 20 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków nie większą niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu i maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 9) dachy płaskie lub strome, z uwzględnieniem §8 ust. 1 pkt 10);

- 10) w pasie lokalizacji budynków z kalenicami usytuowanymi prostopadle do drogi wojewódzkiej, oznaczonym na rysunku planu, dopuszczenie lokalizacji budynków wyłącznie z dachami skośnymi;
 - 11) pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą trapezową;
 - 12) dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków, z uwzględnieniem §8 ust. 1 pkt 13);
 - 13) w pasie oznaczonym na rysunku planu dopuszczenie lokalizacji budynków wyłącznie z kalenicami usytuowanymi prostopadle do drogi wojewódzkiej;
 - 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - a) minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży dla budynków usługowo-handlowych,
 - c) minimum 5% miejsc, jednak nie mniej niż jedno miejsce, musi zostać przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę.
2. Dla terenu U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe oraz budynki biurowe;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego –20% powierzchni działki;
 - 5) wysokość budynków nie większą niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu i maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) dopuszczenie kondygnacji podziemnej,
 - 7) dachy płaskie lub strome, z uwzględnieniem §8 ust. 2 pkt 8);
 - 8) w pasie lokalizacji budynków z kalenicami usytuowanymi prostopadle do drogi wojewódzkiej, oznaczonym na rysunku planu, dopuszczenie lokalizacji budynków wyłącznie z dachami skośnymi;
 - 9) pokrycie dachów stromych dachówką, materiałem ją imitującym lub blachą trapezową;
 - 10) dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków, z uwzględnieniem §8 ust. 2 pkt 11);
 - 11) w pasie oznaczonym na rysunku planu dopuszczenie lokalizacji budynków wyłącznie z kalenicami usytuowanymi prostopadle do drogi wojewódzkiej;
 - 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, z zaznaczeniem, iż minimum 5% miejsc, jednak nie mniej niż jedno miejsce, musi zostać przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ nie występują w obszarze z opracowania planu.

§ 10

1. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków dla terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - 1) dla terenu P/U – 4000 m²;

- 2) dla terenu U - 3000 m².

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zgłoszenia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n. p. t. do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren pod poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D, do szerokości 15,0 m,
 - b) teren drogi wewnętrznej KDW, o szerokości 10,0 m, zakończony placem do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m,
 - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie KDW,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie KDW,
 - e) obsługę komunikacyjną terenu P/U i U z drogi wewnętrznej KDW,
 - f) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej, będącej poza obszarem opracowania planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - b) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, ustala się :
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - b) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych oraz ścieków przemysłowych do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;
- 12) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15

Dla przedmiotowego terenu objętego planem została wydana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IIIb o powierzchni 2,0800 ha wyrażona Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o znaku GZ.tr.057-602-625/15 z dnia 21 czerwca 2016r.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wronki.

§ 17

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

Przewodniczący Rady
(-) Sławomir Śniegowski