

**UCHWAŁA NR XLVIII/334/2014  
RADY GMINY STARE MIASTO**

**z dnia 30 czerwca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, gmina Stare Miasto**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zmianami) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/270/2013 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 24 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto uchwalonego uchwałą Nr IV/13/98 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 17 grudnia 1998 roku, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto w zakresie dotyczącym wybranych terenów we wsiach: Stare Miasto, Barczygłów, Główek, Lisiec Wielki, Krągola Wieś, Krągola Pierwsza, Modła, Rumin, Żdźary, Żychlin Rada Gminy Stare Miasto uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu.**

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto”, uchwalonego 28 grudnia 2012 r. uchwałą nr XXIX/205/2012 Rady Gminy Stare Miasto, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stare Miasto, gmina Stare Miasto, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto - Obręb Stare Miasto - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skala 1:1000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiotem planu jest określenie:

1. Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6. Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

8. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9. Szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12. Stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) symbol terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Elementy informacyjne zawarte w części graficznej planu - nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) granica gminy Stare Miasto.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. "budowli służącej reklamie" - należy przez to rozumieć wolnostojący, trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;

2. "urządzeniu służącym reklamie" - należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;

3. "obiekcie obsługi technicznej" - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;

4. "przeznaczeniu podstawowym" - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

5. "przeznaczeniu uzupełniającym" - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

6. "symbolu przeznaczenia" - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe;

7. "terenie" - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

8. „uciążliwości dla środowiska” - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9. „pasie technologicznym” - należy przez to rozumieć, określony w planie obszar, związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową i eksploatacją tej instalacji, w granicach którego zamyka się jej ponadnormatywne oddziaływanie;

10. „przepisami prawa” - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

## DZIAŁ II.

### Rozdział 2.

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.

§ 6. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia terenu, przyporządkowując mu symbol przeznaczenia: P,U – przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego;

### Rozdział 3.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń służących reklamie na terenie objętym planem

2. Wszelkie obiekty budowlane o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydziału Lotniskowego.

### Rozdział 4.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
- 2) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego Turek - Konin – Koło.

3. W celu ochrony obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

4. Teren objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013r poz. 627 ), nie podlega obszarowym formom ochrony przyrody i na terenie nie występują obiekty przyrodnicze podlegające indywidualnej i gatunkowej ochronie przyrodniczej.

5. Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub składować w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy.

6. Instalacje zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia P,U nie mogą powodować przekroczenia wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu, poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

7. Z zakresu ochrony przed hałasem nie wskazuje się terenów objętych ochroną akustyczną.

8. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

9. W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:

- 1) na terenach nowej zabudowy przeznaczyć na cele zieleni powierzchnie biologicznie czynne określone w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
- 2) usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu lub przepisów prawa.

#### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

#### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. Nie podejmuje się ustaleń ze względu na nie występowanie w granicach planu.

#### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 11. 1. Teren objęty opracowaniem, nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

2. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

3. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w trefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Teren objęty opracowaniem położony jest na obszarze GZWP nr 151 – Zbiornika Turek – Konin – Koło (zbiornik kredowy), obszar najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO i obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego.

#### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. 1. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się podział działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. W pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

#### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej lub własnych ujęć wody;
- 2) w realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

2. W zakresie kanalizacji:

- 1) odprowadzenie ścieków przemysłowych do atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 2) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;

- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;

3. W zakresie energii elektrycznej:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych, podziemnych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami gruntowymi lub istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 3) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się następujące pasy technologiczne:
  - linia 15 kV – 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii
  - linia 0,4 kV - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

4. W zakresie łączności:

- 1) dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej;

5. W zakresie ogrzewania:

- 1) ogrzewanie z indywidualnych kotłowni przy zastosowaniu paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;
- 2) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

7. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych ustala się:

- 1) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne - rozbiórkę lub przebudowę należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;
- 2) realizacja jakichkolwiek inwestycji na terenach zmeliorowanych nie może zakłócić funkcjonowania systemu melioracyjnego;

8. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach działki budowlanej.

9. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> zabudowy usługowej;
  - b) należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem istniejącym zjazdem z drogi publicznej zbiorczej zlokalizowanej poza granicami planu.

### **Rozdział 11.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji**

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń ze względu na nie występowanie w granicach planu.

### **DZIAŁ III.**

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

§ 16.1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem P,U: przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla działki budowlanej obowiązuje:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m npt;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30 %;
- e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %;
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;

2) dla budynków ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;

3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach własnego terenu zgodnie z §14, ust. 9 pkt 1;

4) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od frontowej granicy działki.

### **DZIAŁ IV.**

### **Rozdział 13.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 17. Nie ustala się tymczasowego sposób użytkowania terenu objętego planem.

### **Rozdział 14.**

#### **Ustalenia końcowe.**

§ 18. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Ireneusz Cwiak*