

UCHWAŁA
NR XXXVI/239/2021
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 8 marca 2021 roku

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdźary, gmina Stare Miasto

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdźary, gmina Stare Miasto, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto.

2. Szczegółowy przebieg granic określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zlokalizowanego w obrębach geodezyjnych 0007 – Krągola oraz 0017 – Żdźary, gmina Stare Miasto”, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 4 do uchwały są dane przestrzenne utworzone do planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem budynków portierni, służb ochrony terenu, stacji transformatorowych, z dopuszczeniem wysunięcia poza tą linię pochylni oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykuszy;
- 2) pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć teren wzdłuż linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania nie ma przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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, gdyż na obszarze opracowania takie tereny i obszary nie występują;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze opracowania nie występują obiekty, dla których należałoby ustalać takie zasady;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U/E ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 1,8;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 25 m, z uwzględnieniem pkt 12;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 40 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 30 m²;

- 12) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L lub z terenów dróg publicznych, wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu;
- 14) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o moc przekraczającej 100 kW;
- 15) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U/E dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do obsługi urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz magazynowania energii;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizację dojazdów, dojazdów;
- 4) lokalizację parkingów;
- 5) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2P/U/E ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o moc przekraczającej 100 kW;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej o których mowa w § 12;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 40 m, z uwzględnieniem pkt 12;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 70 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 10) dowolne formy dachów;

- 11) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 30 m²;
- 12) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L lub z terenów dróg publicznych, wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, z uwzględnieniem pkt 14;
- 14) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej – klasy G – główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-G;
- 15) lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o moc przekraczającej 100 kW;
- 16) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2P/U/E dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych służących do obsługi urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz magazynowania energii;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizację dojazdów, dojazdów;
- 4) lokalizację parkingów;
- 5) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
- 6) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy 2,0;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej o których mowa w § 12;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 15 m, z uwzględnieniem pkt 12;

- 9) wysokość budowli nie większą niż 70 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
 - 10) dowolne formy dachów;
 - 11) powierzchnię budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 30 m²;
 - 12) wysokość budynków portierni, służb ochrony terenu, obiektów infrastruktury technicznej, lokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, nie większą niż 5 m;
 - 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L lub z terenów dróg publicznych, wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, z uwzględnieniem pkt 14;
 - 14) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi publicznej – klasy A – autostrada, zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U dopuszcza się:
- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) lokalizację dojazdów, dojazdów;
 - 3) lokalizację parkingów;
 - 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;
 - 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 7) lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1G ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
 - 2) lokalizację gazociągu niskiego, średniego, wysokiego ciśnienia oraz obiektów budowlanych stacji redukcyjno – pomiarowej;
 - 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych niemniejszą niż 800 m²;
 - 4) minimalną intensywność zabudowy 0,001;
 - 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,5;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną niemniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;
 - 9) wysokość budynków nie większą niż 10 m oraz dowolną formę dachów;
 - 10) wysokość budowli nie większą niż 25 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
 - 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej – klasy L – lokalna, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1G dopuszcza się:
- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) lokalizację dojazdów, dojazdów;
 - 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych;

- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 8.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-G ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy G – główna.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-G dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L ustala się przeznaczenie – tereny dróg publicznych – klasy L – lokalna.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 2500 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U,
 - b) 1 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 25 m na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U,
 - b) 1 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U/E, 2P/U/E, 1P/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych lub
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych lub,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każdym 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych,
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną.

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt 5;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt 7 i 8;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do przykładowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym stacji gazu ciekłego i instalacji odnawialnego źródła energii;
- 11) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, gazowej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii;
- 12) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z urządzeń kogeneracyjnych lub z indywidualnych źródeł, w tym z instalacji odnawialnego źródła energii;
- 13) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stare Miasto oraz przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, określonych na rysunku planu, wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych, których szerokości wynoszą:

- 1) 15 m po każdej ze stron od osi rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
 - 2) 5 m po każdej ze stron od osi rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej.
2. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.
 3. W pasach ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały.
 4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej przestają obowiązywać pasy ochrony funkcyjnej określone w ust 1.

§ 13. Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach główny zbiornik wód podziemnych Nr 151 Turek - Konin - Koło, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 11 pkt 4, 5, 6, 7 i 8 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 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. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

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