

**UCHWAŁA NR XLV/299/22
RADY MIEJSKIEJ TURKU**

z dnia 25 stycznia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru
w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXV/190/20 Rady Miejskiej Turku z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta

Rada Miejska Turku

uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru
w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta,
zwany dalej "planem miejscowym"**

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Turek przyjętego uchwałą Nr X/60/11 Rady Miejskiej Turku z dnia 19 maja 2011 r.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Turku o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Turku o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczać poza zewnętrzne oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) wejściowych do budynku schodów i pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków na maksymalną odległość – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 2) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu że zewnętrzna krawędź ściany budynku musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem;
- 3) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć "przeznaczenie terenu", jakie może występować na działce w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 60% powierzchni działek;

- 4) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) "**przeznaczeniu towarzyszącym**" – należy przez to rozumieć „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) "**terenie**" – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 7) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć:
 - a) sposób lub sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach,
 - b) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

§ 3. 1. **Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 7) **UK-ZP** – teren zabudowy usług kultury lub zieleni urządzonej;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **E** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 10) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 11) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 12) obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (ruiny dworu w zespole dworu Korytków);
- 13) granica pasa technologicznego od przesyłowej – napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 14) granica pasa technologicznego od dystrybucyjnej – napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Elementy rysunku planu miejscowego o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) pomnik przyrody ożywionej "Dąb Wojciech";
- 2) park dworski wpisany do Rejestru Zabytków - nr. rej. 468/209 z 07.02.1992 r.;
- 3) **cały obszar mpzp** – udokumentowane złożo wód termalnych "Turek GT-1" (id: 19728);
- 4) **cały obszar mpzp** – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 6) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 7) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 220 kV – przesyłowa;
- 9) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV – dystrybucyjna;
- 10) sieć napowietrzna średniego napięcia – 15 kV – dystrybucyjna;

- 11) sieć kablowa średniego napięcia – dystrybucyjna;
- 12) wnetrzowa stacja trafo;
- 13) słupowa stacja trafo;
- 14) gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 15) stacja bazowa telefonii komórkowej.

3. Zasady oznaczania terenów:

- 1) oznaczenie terenu drogi publicznej składa się z numeru porządkowego oraz symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu i klasę drogi;
- 2) oznaczenie terenu innego niż teren dróg publicznych składa się z numeru porządkowego i symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu;
- 3) każdemu terenowi przypisana jest odpowiadająca mu powierzchnia wyrażona w hektarach.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §3 ust. 1 pkt 5 ÷ 11 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §11 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do:
 - budynków mieszkalnych z wykluczeniem: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - części niemieszkalnych budynków, z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnie z maksymalnymi parametrami i wskaźnikami dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie miejscowym przed linie zabudowy w ramach termomodernizacji na odległość maksymalnie – 0,25 m,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - wysokości zabudowy,
 - intensywności zabudowy,
 - powierzchni zabudowy;
- 2) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie miejscowym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) wyznaczone linie zabudowy nie odnoszą się do sposobu lokalizowania stacji transformatorowych, z wykluczeniem terenu **E**;
- 4) ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

- a) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,
- b) na terenach P i P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego oraz energii geotermalnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW,
- c) na terenach P i P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW;

3) na obszarze planu miejscowego występuje pomnik przyrody ożywionej „Dąb Wojciech”, w odniesieniu do którego należy stosować przepisy odrębne.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu miejscowego znajduje się park dworski wpisany do rejestru zabytków - nr. rej. 468/209 z 07.02.1992 r., w odniesieniu do którego należy stosować przepisy odrębne;
- 2) w granicach planu miejscowego znajduje się dwór Korytków, 2 poł. XIX w., w odniesieniu do którego ustala się:
 - a) odtworzenie:
 - historycznej wysokości,
 - historycznej geometrii dachu,
 - historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji,
 - historycznego wystroju elewacji,
 - b) albo zachowanie jako trwałej ruiny,
 - c) stosowanie przepisów odrębnych na etapie udzielanego pozwolenia na budowę.

6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzeń publiczną wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony symbolem **1.KDZ**;
- 2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze planu miejscowego występuje udokumentowane złożo wód termalnych "Turek GT-1" (id: 19728);
- 3) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 5) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie;

- 7) częściowo obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia:
- DN 400 MOP powyżej 2,5 MPa relacji Garki – Odolanów – Adamów o szerokości po 38 m w każdą stronę od osi gazociągu,
 - DN 500 MOP powyżej 2,5 MPa relacji Odolanów – Adamów o szerokości po 16,25 m w każdą stronę od osi gazociągu,
 - DN 700 MOP powyżej 1,6 MPa relacji Gustorzyn – Odolanów o szerokości po 6 m w każdą stronę od osi gazociągu,
 - w ich zasięgu podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych;
- 8) w przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy uwzględnić przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3, pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.);
- o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m²,
 - minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3 m,
 - kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- wyznacza się pasy technologiczne od przesyłowych – napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV po maksymalnie 25 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu których ustala się:
 - zakaz lokalizowania budynków użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zakresie: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki i sportu,
 - nakaz ich uwzględnienia w przypadku: sytuowania zabudowy niewymienionej w lit. a, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowywania działek,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- wyznacza się pasy technologiczne od dystrybucyjnych – napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - wysokiego napięcia 110 kV po 15 m w każdą stronę od skrajnego przewodu,
 - średniego napięcia 15 kV po 5 m w każdą stronę od skrajnego przewodu,
 - w ich zasięgu ustala się:
 - nakaz ich uwzględnienia w przypadku: sytuowania zabudowy, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi, prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej oraz zagospodarowywania działek,
 - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) ustalenia w zakresie powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym nie dotyczą powiązania pieszego i rowerowego, które może być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zachowuje się powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - 4) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
 - b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 13.P ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) garaże,
 - d) wiaty,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) bezpośrednio przy granicy tej działki z wyłączeniem granic z terenem **ZP**,
 - b) od granicy tej działki w odległości minimum – 1,5 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 35 m,

- b) innej – 150 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 2,
 - b) minimalna – 0,001;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 85%;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące jednocześnie w działalności produkcyjnej, magazynowej lub składowej,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować:
 - w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - na działce albo jej części, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, położonej w sąsiedztwie, w odległości maksimum – 300 m od granicy działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się powiązanie działek z komunikacyjnym układem zewnętrznym na terenie 13.P:

- 1) z terenami: **3.KDW, 12.KDW, 14.KDW;**
- 2) z działką o użytku drogowym nr 286 (działka o nr ewid. 286 obręb 0009 KORYTKÓW, gmina Turek) – leżącą poza granicami planu miejscowego;
- 3) w sposób bezpośredni lub pośredni poprzez wydzielone dojazdy w granicach tego terenu i terenów sąsiednich.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 2.P-U, 4.P-U, 5.P-U, 8.P-U, 11.P-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) garaże,
 - d) wiaty,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) na terenach: **5.P-U** i **8.P-U** bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - b) na terenach: **2.P-U**, **4.P-U**, **11.P-U** bezpośrednio przy granicy tej działki z wyłączeniem granicy z terenem **ZP**,
 - c) od granicy tej działki w odległości minimum – 1,5 m z wyłączeniem granicy z terenem **ZP**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 35 m,
 - b) innej – 150 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 2,
 - b) minimalna – 0,001;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 85%;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące jednocześnie w działalności produkcyjnej, magazynowej lub składowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal użytkowy,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować:
 - w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - na działce albo jej części, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, położonej w sąsiedztwie, w odległości maksimum – 300 m od granicy działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) na terenach: **5.P-U** i **8.P-U** działalności produkcyjnych, składowych i magazynowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) usług:
 - a) na terenach: **5.P-U** i **8.P-U** zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - c) pomocy społecznej z zakwaterowaniem.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się powiązanie działek z komunikacyjnym układem zewnętrznym:

- 1) na terenie **2.P-U** z terenami: **1.KDZ** – poprzez istniejące powiązania (zjazdy), **3.KDW**, **12.KDW**;
- 2) na terenie **4.P-U** z terenami: **1.KDZ** – poprzez istniejące powiązania (zjazdy), **3.KDW**;
- 3) na terenie **5.P-U** z terenem **7.KDW**;
- 4) na terenie **8.P-U** z terenem **7.KDW**;
- 5) na terenie **11.P-U** z terenem **1.KDZ** – poprzez istniejące powiązania (zjazdy), z działką o użytku drogowym nr **286** (działka o nr ewid. 286 obręb 0009 KORYTKÓW, gmina Turek) – leżącą poza granicami planu miejscowego;
- 6) w sposób bezpośredni lub pośredni poprzez wydzielone dojazdy w granicach tego terenu i terenów sąsiednich.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 9.UK-ZP ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę usług kultury;
- 2) zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne – 6,5 m,
 - b) innej – 2,5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,45,
 - b) minimalna – 0,0225;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 22%;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 6) geometria dachów: dach dwuspadowy o nachyleniu – od 12^o do 18^o;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na cały teren,
 - b) miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc na powierzchni terenu.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się powiązanie działek z komunikacyjnym układem zewnętrznym z terenem 7.KDW.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 10.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem masztów;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 2,5 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 99%.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 3.KDW, 7.KDW, 12.KDW, 14.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 1.KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 6.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,
 - d) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:
 - a) bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - b) od granicy tej działki w odległości minimum – 1,5 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 5 m,
 - b) innej – 15 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,9,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

7) geometria dachów – dowolna.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie działek z komunikacyjnym układem zewnętrznym z terenem 7.KDW poprzez dopuszczone dojazdy na terenie sąsiednim.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

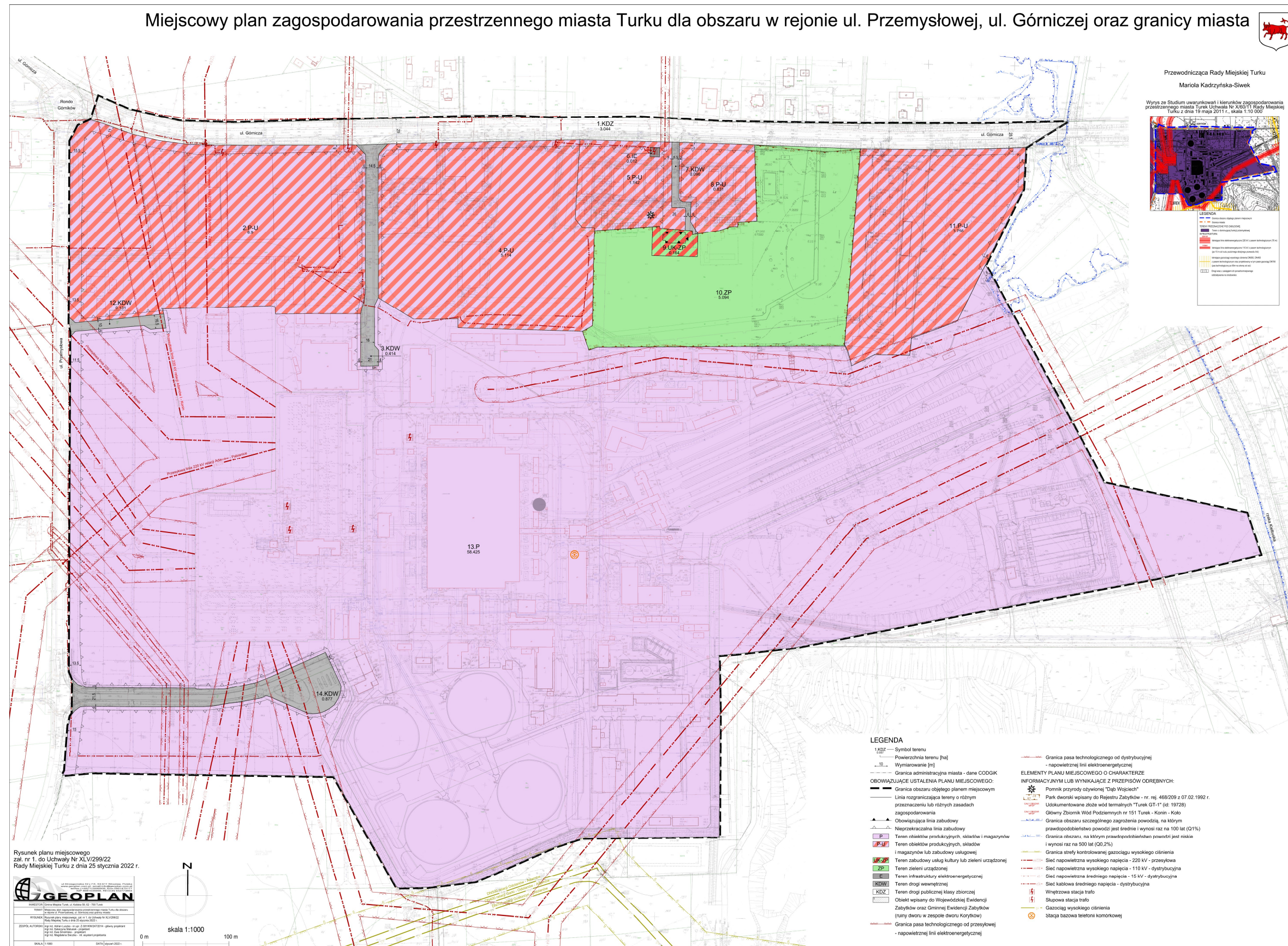
§ 12. 1. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Turek stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 0%, słownie: zero procent;
- 2) dla pozostałych gruntów stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Turku.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
Rady Miejskiej Turku **Przewodnicząca**

Rysunek planu



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Turku
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta**

Rada Miejska Turka, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić następujących uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Osoba nr 1	<p>1. Wniesiono dla nieruchomości objętych w projekcie planu symbolem 2.P-U:</p> <ul style="list-style-type: none"> -o dopuszczenie możliwość modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych do formy kablowej (ziemnej), -o dopuszczenie możliwości realizacji kablowych (ziemnych) linii elektroenergetycznych, -o wyznaczenie pasów technologicznych dla kablowych (ziemnych) linii elektroenergetycznych. <p>2. Wniesiono o wskazanie dla nieruchomości objętych w projekcie planu symbolem 2.P-U sposobu oraz podmiotu właściciela do ustalenia odpowiedniej szerokości pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych (projekt planu w par.4 ust. 9 pkt 1 określa <u>maksymalne</u> wartości ww. pasów technologicznych, co sugeruje, że możliwe jest również zastosowanie mniejszych szerokości). Niniejsza uwaga dotyczy również kablowych linii elektroenergetycznych (w myśl wniosku – pkt 1.)</p> <p>3. Wniesiono o doprecyzowanie zapisów par. 4 ust. 9 pkt 1 lit. b projektu planu w sposób, który pozwoli na ich jednoznaczną interpretację, tj. nie będzie sugerował zakazu lokalizowania zabudowy niewymienionej w par. 4 ust. 9 pkt 1 lit b w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych, tylko nakaże uwzględnienie warunków określonych w wydanym przez operatora sieci uzgodnieniu (alternatywnie wniesiono o całkowite wykreślenie par. 4 ust. 9 pkt 1 lit. b, ponieważ</p>	<p>Dz. nr: 741, 742/2, 742/4, 742/3, 743/48, 743/50, 743/52, 745/1, 745/6, 745/3, 745/5, 738/3, 738/4, 738/5, 754/1, 754/2, 753, 734, 738/1, 735, 736.</p>	<p>P-U: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (większość terenów 2.P-U, 4.P-U). P: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (niewielka część terenu 13.P).</p>	<p>Tir.1 – uwaga bezzasadna, prj. mpzp nie zabrania prowadzenia robót budowlanych przy obiektach budowlanych, w tym wypadku przy budowl w rozumieniu prawa budowlanego. Tir.2 – uwaga bezzasadna, w granicach prj. mpzp dopuszczona została realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ponadto w §4 ust. 10 pkt 7 ustalona została zasada co do zaopatrzenia w energię el.: ustala się zasilanie w energię elektryczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi. Tir. 3 – uwaga bezzasadna, brak wniosku zarządcy sieci w tym zakresie, ponadto domniema się, że strefa techniczna byłaby na tyle niewielka, że jej czytelne przedstawienie na rys. planu byłoby niemożliwe.</p> <p>Wskazanie w prj. mpzp zarządcy sieci jest bezzasadne ze względu brak możliwości przewidzenia, jaki podmiot gospodarczy na etapie realizacji zamierzenia inwestycyjnego będzie pełnił tą rolę. Ponadto sformułowanie podmiotu (zarządcy sieci) wiązałoby się z ustaleniem jego faktycznego udziału na etapie realizowanego przedsięwzięcia przez inwestora w zasięgu strefy technicznej, w konsekwencji powstałoby ustalenie warunkowe, co stanowiłoby naruszenie prawa.</p> <p>Prj. mpzp jest czytelny i jasno określa jakie budynki nie mogą być zrealizowane w granicach pasów technologicznych, i jasno stwierdza jak należy postąpić w wypadku sytuowania zabudowy pozostałej. Plan miejscowy nie może wprowadzać ustaleń (warunkowych), których realizacja będzie uzależniona od stanowiska dodatkowych podmiotów.</p>

		<p>inwestor jest zobowiązany do dokonania uzgodnień z operatorem sieci niezależnie od faktu wystąpienia tego zapisu w planie).</p> <p>4. Wniesiono o wykreślenie z par. 4 ust. 9 pkt 1 lit. b projektu planu słów „i czasowy”.</p> <p>5. Wniesiono o uzupełnienie par. 4 ust. 2 pkt 3 projektu planu zapisem, umożliwiającym sytuowanie w pasie od granicy działki do wyznaczonej linii zabudowy, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych, słupów elektroenergetycznych, ciepłociągów, sieci wodnych – z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych.</p> <p>6. Wniesiono o doprecyzowanie par. 4 ust. 9 pkt 3 projektu planu poprzez dodanie zapisu o dopuszczeniu realizacji inwestycji zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (dotyczy terenów P i P-U)</p> <p>7. Wniesiono o modyfikację zapisów par. 6 ust. 2 pkt 8 lit. a projektu planu do formy: min. liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 5 osób pracujących jednocześnie w działalności produkcyjnej, magazynowej lub składowej, z możliwością przeznaczenia do 20% tych miejsc na miejsca postojowe dla rowerów i motocykli, przy uwzględnieniu dobrej praktyki projektowej (ze względu na dużą popularność wśród pracowników środków transportu innych niż samochody).</p> <p>8. Wniesiono o zmianę zapisów par. 6 ust. 2 pkt 6 projektu planu w sposób wprowadzający na terenach 2.P-U i 4.P-U wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%.</p>			<p>Inwestor realizujący przedsięwzięcie w granicach strefy technicznej będzie zmuszony dokonać uzgodnienia z zarządcą sieci – czyli wykonać w konsekwencji czynność wynikającą z konieczności uwzględnienia strefy technicznej. Niezależnie od ustalenia prj. mpzp zarządca sieci zajmie stanowisko w zakresie każdego rodzaju zabudowy.</p> <p>Uwaga bezzasadna, linia zabudowy dotyczy budynków.</p> <p>Uchwała w przywołanej jednostce redakcyjnej jasno precyzuje zakaz lokalizowania zakładów ZZR i ZDR. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zawarty jest w ustaleniach szczegółowych i dotyczy jedynie terenów 5.P-U i 8.P-U.</p> <p>Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że zastosowany wskaźnik odpowiada realnym potrzebom dostępności do miejsc parkingowych. Posługując się pomiarami i analizą wykorzystania samochodów osobowych w ruchu miejskim – przypadek aglomeracji białostockiej (źródło: Ewa Dobrzyńska, Politechnika Białostocka, Wydział Zarządzania, Katedra Zarządzania i Inżynierii Produkcji 4/2012) mowa jest o wskaźniku wykorzystania jednego samochodu na poziomie – 1,5. Biorąc pod uwagę zmiany społeczno-gospodarcze, trendy oraz czynnik ekonomiczny transportu indywidualnego można założyć, że ww. wskaźnik w dniu dzisiejszym ma wartość większą. Biorąc jednak pod uwagę ciągły proces rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, konieczność dowozu pracowników z coraz to większych odległości, coraz to większą dostępność ekonomiczną samochodów osobowych oraz sezonowe wykorzystanie jednośladów uznaje się, że ww. wskaźnik nie uległ istotnej dla sprawy zmianie. W związku z powyższym uwaga nie zostaje uwzględniona.</p> <p>Przyjęty wskaźnik 10% odpowiada wartości ustalonej w planie obowiązującym (Uch. Nr XVI/176/08 z dnia 29 maja 2008 r.). Inwestor nie wnosił wcześniej w tym zakresie wniosku. Biorąc pod uwagę potrzebę utrzymywania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie zapewniającym globalne utrzymanie równowagi</p>
--	--	---	--	--	--

					<p>przyrodniczej, a także niewątpliwy retencyjny charakter zieleni na wypadek coraz liczniej występujących nawalnych, celowe jest utrzymanie minimalnej wartości PBC jw.</p>
		<p>9. Wniesiono o ponowne przeanalizowanie odległości w jakiej zostały wyznaczone linie zabudowy od dróg: ul. Przemysłowej oraz ul. Górniczej, przy uwzględnieniu: minimalnych odległości obiektów budowlanych od dróg, wskazanych w art. 43 ustawy o drogach publicznych, charakteru przedmiotowych dróg oraz położenia nieruchomości objętych przeznaczeniami 2.P-U oraz 4.P-U na terenie zabudowy. Wnioskodawca sugeruje, że odległość ta powinna wynosić 8 m, a nie 20 m (dodatkowo 20 m powoduje znaczne pomniejszenie powierzchni z możliwością realizacji zabudowy).</p>			<p>Uwaga jest błędnie sformułowana. Z jej treści wynika, że pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy nie może zostać zrealizowana żadna zabudowa. Z treści uchwały (def.) jednoznacznie wynika, że linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków. Ponadto kluczowe dla sprawy jest uzgodnienie (trzykrotne) prj. mpzp z zarządcą dróg publicznych (ul. Górniczej i Przemysłowej), w wyniku których przyjęte rozwiązanie odpowiada wymogom wynikającym z ustawy o drogach publicznych. W związku z powyższym uwaga nie zostaje uwzględniona.</p>

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Turku
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
oraz o zasadach ich finansowania**

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta, które należą do zadań własnych gminy, będzie realizacja:

- wodociągów,
- kanalizacji sanitarnej.

2. Inwestycje wymienione w pkt 1 będą realizowane równolegle z realizacją zabudowy na poszczególnych terenach.

3. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom aktualnych przepisów szczególnych dotyczących finansów publicznych, przy czym:

- a) uchwała Rady Miejskiej określi wieloletni program inwestycyjny w zakresie budowy i przebudowy dróg, wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
- b) załącznik do uchwały budżetowej miasta określa limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w roku budżetowym oraz dwóch kolejnych latach,
- c) kolejne uchwały budżetowe miasta określają nakłady na uruchomiony program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie,
- d) zmiana kwot wydatków na realizację programu następuje w drodze uchwały Rady Miasta zmieniającej zakres programu lub wstrzymującej jego wykonanie,
- e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
- f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/299/22
Rady Miejskiej Turku
z dnia 25 stycznia 2022 r.
Zalacznik4.GML

Dane przestrzenne (na podstawie wtyczki do QGIS APP wersja 1.2.1)

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLV/299/22 Rady Miejskiej Turku z dnia 25 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXV/190/20 Rady Miejskiej Turku z dnia 17 września 2020 r. Celem zmiany planu jest dostosowanie jego ustaleń do bieżących potrzeb inwestycyjnych, w szczególności w zakresie prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

· Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w przeważającej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Turek, przyjętego uchwałą Nr X/60/11 Rady Miejskiej Turku z dnia 19 maja 2011 r. (zw. dalej Studium). Projekt planu przeznaczając przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, w tym również w północnej części pod równoważną zabudowę usługową. Utrwała się przeznaczenie parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków oraz zachowanie ruiny dworu Korytków, bądź jego odtworzenie. Obszar planu jest intensywnie zabudowany, dominują tereny przemysłowe, w zasięgu których zlokalizowane są zakłady – Profim Sp. z o.o. (produkcja mebli) (obecnie Flokk), Energa-Operator S.A. oraz elektrownia Adamów, której zamknięcie nastąpiło 1 stycznia 2018 r. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w dużej mierze stanowi uznanie stanu istniejącego, umożliwiając jednocześnie rozwój tego obszaru zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi. Na obszarze planu zlokalizowane są budynki mieszkalne, ustalenia planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w ich obrębie z wykluczeniem: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, co ma na celu zahamowanie rozwoju funkcji konfliktowej w stosunku do docelowej funkcji obszaru planu. Także istniejące ogródki działkowe przeznacza się pod zainwestowanie zgodnie z ustaleniami Studium, jednak na chwilę obecną nie ma realnej potrzeby ich likwidacji na potrzeby inwestycyjne. Plan wyznacza tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz teren infrastruktury elektroenergetycznej, jako usankcjonowania stanu istniejącego, z uwzględnieniem poszerzenia ul. Przemysłowej w liniach rozgraniczających.

W zasięgu obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "Elektrownia", uchwalony uchwałą Nr XVI/176/08 z dnia 29.05.2008 r. Projekt planu w odniesieniu do ww. aktu wprowadza zmiany głównie w zakresie: ograniczenia zasięgu lokalizacji funkcji usługowej na terenie parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków, dopuszczenia równoważnej funkcji usługowej w stosunku do funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej w części północnej, modyfikacji parametrów zabudowy, w tym wysokościowych, oraz zmiany ustaleń odnoszących się do pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych.

· Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar planu cechuje industrialny krajobraz o dużym stopniu zurbanizowania. Przeważająca jego część stanowi teren przemysłowy, w zasięgu którego występuje zabudowa głównie produkcyjna i magazynowa zakładów Profim Sp. z o.o. (produkcja mebli) (obecnie Flokk) oraz Energa-Operator S.A. Dodatkowo do końca 2017 r. funkcjonowała tu elektrownia Adamów, w granicach której występują odznaczające się w krajobrazie – cztery chłodnie kominowe o wysokości ok. 93 m każda oraz ok. 150-metrowy żelbetowy komin. Planowane jest ich wyburzenie wraz z pozostałymi obiektami budowlanymi na terenie dawnej elektrowni. Ponadto w granicach planu występuje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zlokalizowane na jej tyłach garaże, a także budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Przemysłowej 8, ruiny dworu w zespole dworu Korytków wraz z otaczającym go parkiem oraz ogrody działkowe. Szczególnymi walorami cechuje się ww. park dworski, który chroniony jest poprzez wpis do rejestru zabytków. Plan miejscowy obejmuje ochroną ruiny dworu położone w jego granicach.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym przedmiotowym planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

· Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych (odwołując się do przepisów odrębnych), czy nakazu uwzględnienia wymogów uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Ustala nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW, a na terenach P i P-U realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego oraz energii geotermalnej o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW, a także urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW. Zakazuje lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto na terenach: 5.P-U i 8.P-U zakazuje działalności produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a na wszystkich terenach P-U usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży oraz pomocy społecznej z zakwaterowaniem.

Plan uwzględni występowanie:

- głównego zbiornika wód podziemnych nr GZWP nr 151 Turek-Konin-Koło,
- pomnika przyrody ożywionej „Dąb Wojciech”,
- udokumentowanego złoża wód termalnych "Turek GT-1" (id: 19728),
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

W zasięgu planu nie występują tereny i obszary górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Powyższe informacje zawarto w jego części tekstowej.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne, natomiast rolne z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta, nie należą do chronionych.

Ustalenie w planie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej o wartościach rzędu 5-10% dla terenów obiektów produkcyjnych, składow i magazynów, w tym z równoważną funkcją usługową, przynajmniej w minimalnym stopniu wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Większy minimalny udział pbc – 50%, został przewidziany dla terenu zabudowy usług kultury lub zieleni urządzonej oraz dla samej zieleni urządzonej – 99%.

· Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan uwzględni park dworski wpisany do rejestru zabytków - nr rej. 468/209 z 07.02.1992 r. oraz wyznacza do ochrony obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków – ruiny dworu w zespole dworu Korytków, ustalając jego odtworzenie lub zachowanie jako trwałej ruiny. Zapisy planu nie wpłyną negatywnie na zabytki i dobra kultury współczesnej zlokalizowane poza granicami opracowania.

· Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, miejscowy plan wprowadza ustalenia z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wprowadza ograniczenia co do lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w punkcie dotyczącym wymagań ochrony

środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dodatkowo ustala nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadza pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz uwzględnia strefy kontrolowane gazociągów. Informuje także o występowaniu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat). Ponadto ze względu na ewentualny konflikt funkcji, na terenach P-U zakazano lokalizowania usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży oraz pomocy społecznej z zakwaterowaniem.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – planu nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości jak w ww. przepisach odrębnych. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni wejściowych do budynku przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

· Walory ekonomiczne przestrzeni – teren planu charakteryzuje duży stopień zurbanizowania. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na rozwój przemysłowo-usługowy tej części miasta, głównie poprzez wymianę i dogęszczenie zabudowy. Obszar ten posiada dostęp do dróg publicznych oraz znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta oraz dopuszczając dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

· Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru wyznaczając granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób nie stojący w sprzeczności z ustaleniami Studium.

· Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

· Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie istniejącego układu komunikacyjnego dróg publicznych, umożliwienie realizacji usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową oraz wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, w tym z równoważną funkcją usług kultury.

· Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dodatkowo ustala lokalizację terenu infrastruktury elektroenergetycznej (E). Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

· Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta Turek. Wnioski oraz uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane na piśmie bądź w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

· Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXV/190/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku dla obszaru w rejonie ul. Przemysłowej, ul. Górniczej oraz granicy miasta, Rada Miejska Turku podjęła dnia 17 września 2020 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Turku kolejno:

1. Ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

2. Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

3. Wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko.

4. Rozpatrzył złożone wnioski.

5. Sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

6. Sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

7. Przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

8. Uzyskał opinię od GKAU z uwagami, które zostały w niezbędnym zakresie uwzględnione.

9. Skierował projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania.

10. Wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego w wyniku opiniowania i uzgadniania.

11. Wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.

12. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która w części została uwzględniona, co nie skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Do prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły.

13. Przedłożył Radzie Miejskiej Turku projekt planu wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag, celem uchwalenia.

· Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Uwzględnia także występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Turek-Konin-Koło.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu pozostają zgodne z oczekiwaniami mieszkańców i inwestorów – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie usługowe i produkcyjne. Ponadto plan zezwala na dalsze użytkowanie istniejących terenów mieszkaniowych, dopuszcza lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową, a także zachowuje teren zieleni urządzonej, dopuszczając na nim również w ograniczonym zakresie usługi kultury. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego również poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego publicznych dróg.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne, wyrażone złożonymi wnioskami) wskazują na słuszność przyjętych rozwiązań.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała i kontynuowała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego, jednakże sama organizacja transportu publicznego w mieście wykracza poza istotę planu. Realizowany jest on przez PKS Transporter Sp. z o.o. w Turku oraz

minibusy, a główny punkt ich odjazdów i przyjazdów to dworzec autobusowy przy ul. Milewskiego (poza obszarem mpzp).

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia.

Stwierdza się zgodność ustaleń miejscowego planu z zapisami uchwały Nr XLIV/371/18 Rady Miejskiej Turku z dnia 13 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Turek. Uchwała ta wprawdzie stwierdza aktualność wszystkich obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów w zakresie zadań i celów, jakim mają służyć, jednak przyjmuje również sukcesywne sporządzanie ich zmian w dostosowaniu do bieżących potrzeb, wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i jej polityki przestrzennej, w tym wynikających z potrzeb realizacji ustaleń studium, zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowych planów, przy dostosowaniu ich do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Uwzględniając powyższe stwierdza się, że Burmistrz Miasta Turku przystępując do realizacji planu nie naruszył ustaleń uchwały Nr XLIV/371/18 z dnia 13 września 2018 r.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Turku, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada ułatwienia w postaci wymaganego minimalnego kontrastu koloru treści do tła. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Turek. Przeznaczenie terenów pod zabudowę związaną z szeroko rozumianą aktywnością gospodarczą będzie skutkowało wzrostem dochodów do budżetu miasta z tytułu podatku od budynków i gruntów wzrastającego wraz z sukcesywną zabudową tych terenów. Ponadto przewiduje się dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z obrotem tymi nieruchomościami. Plan nie przewiduje budowy nowych dróg publicznych, nie zachodzi również konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Turku niniejszej uchwały jest uzasadnione.