RADA MIEJSKA
w Środzie Wlkp.

UCHWAŁA Nr VI/84/2007 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 26 kwietnia 2007 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej położonego w Kijewie i Włostowie.

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala co następuje:

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej, położonego na gruntach wsi Kijewo i Włostowo, obejmujący ustalenia zawarte w § 2.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, pt.: „Kijewo-Włostowo, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. USTALENIA OGÓLNE

1. Plan obejmuje teren o powierzchni ca 58,61 ha, położony na gruntach wsi Kijewo i Włostowo, pomiędzy linią kolejową relacji Poznań – Kluczbork od zachodu, drogą krajową S11 i rzeką Moskawą od północy oraz drogą polną od południa.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: zabudowy techniczno-produkcyjnej, usług, zieleni i komunikacji oraz zasady ich uzbrojenia.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – obowiązujące, według rysunku planu,
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii kolejowej i drogi krajowej KDS – według rysunku planu oraz od następujących dróg:
      a) oznaczonych symbolem KDG – min. 30 m od krawędzi jezdni,
      b) oznaczonych symbolem KDZ – min. 20 m od krawędzi jezdni,
      c) oznaczonych symbolem KDL i KDW – min. 15 m od krawędzi jezdni.
4. Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania – warunkowa, określona dla dróg: krajowej KDS, lokalnej KDL2 i wewnętrznej KDW oraz dla terenów EE staje się obowiązująca w przypadku realizacji tych obiektów.
5. Wprowadza się obowiązek zachowania 15-to metrowej strefy ochronnej od linii SN 15 kV (po 7,5 m od osi linii). Dopuszcza się włączenie obszarów strefy ochronnej do terenów zabudowy pod warunkiem przeniesienia lub skablowania linii SN 15 kV.
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P oraz UR dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.
7. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego ustala się, co następuje:

1) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązkowo wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem drogi krajowej S11 oznaczonej symbolem KDS,
2) ochronę doliny Moskawy poprzez wprowadzenie zakazu realizacji urządzeń powodujących zmianę stosunków wodnych w tej dolinie,
3) zrealizowanie wzdłuż istniejących cieków zadrzewień i zakrzewień tworzących lokalne korytarze ekologiczne,
4) zakaz przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalny układ cieków; zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z nowego przebiegu drogi krajowej S11,
5) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu lub do istniejących cieków wodnych,
6) odprowadzenie ścieków opadowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ścieków i uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,
7) prowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania i gromadzenia oraz usuwanie ich zgodnie z gminnym systemem utylizacji odpadów,
8) w obiektach produkcyjnych należy stosować nowoczesne technologie i rozwiązania techniczne (najlepszych dostępnych technik), które gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne, dla których w planie pokazano tylko orientacyjny zasięg ich występowania. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenów celem ustalenia zakresu prac archeologicznych obowiązujących inwestorów.

9. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

10. W zakresie ładu przestrzennego ustala się, co następuje:
1) powierzchnia terenów biologicznie czynnych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem URM, nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni działki,
2) obowiązek unikania rozproszonej, drobnej zabudowy poprzez tworzenie większych, zwartych obiektów.

11. W zakresie uzbrojenia terenów ustala się, co następuje:
1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągów komunalnych,
2) odprowadzanie ścieków – docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków w Chwałkowie, poprzez projektowane przepompownie i sieć kanalizacji sanitarnej,
3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
4) dopuszcza się budowę i przeprowadzenie infrastruktury związanej z doprowadzeniem gazu ziemnego do przedmiotowego terenu, na warunkach określonych przez operatorów i właścicieli obiektów i sieci gazowych,
5) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez operatorów,
6) dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw proekologicznych.

12. Dla terenów wyznaczonych w niniejszym planie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P, odstępuje się od ustalenia zasad ich podziału.

13. Na terenach oznaczonych symbolami: P, UR, URM, U,UR, U,ZP wprowadza się obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach tych terenów, w zależności od profilu działalności, powierzchni obiektów i ilości zatrudnionych.
14. Do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

15. Wyznacza się tereny dla lokalizacji działalności produkcyjnej, obiektów magazynowych i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem P, w ramach których:
    1) dopuszcza się podziały wewnętrzne prostopadle do projektowanych dróg; minimalna powierzchnia działki – 5000 m^2,
    2) dopuszcza się realizację obiektów administracyjnych i socjalnych,
    3) ustala się charakter obiektów: wysokość mierzona od powierzchni terenu do najwyższego okapu – do 12 m, dachy płaskie o nachyleniu do 18°,
    4) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych oraz innych niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
    5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% całkowitej powierzchni działki,
    6) wprowadza się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej zwartej, o szerokości 5 – 10 m, zróżnicowanej pod względem wysokości i gatunków, wzdłuż granicy zakładu.
16. Wyznacza się tereny usług rzemiosła oznaczone na rysunku planu symbolem UR, dla których:
    1) ustala się charakter obiektów: wysokość mierzona od powierzchni terenu do najwyższego okapu – do 12 m, dachy płaskie o nachyleniu do 18°,
    2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% całkowitej powierzchni działki.
17. Wyznacza się tereny usług rzemiosła z zabudową mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem URM, dla których:
    1) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz dopuszcza się realizację nowych obiektów związanych wyłącznie z usługami rzemiosła,
    2) ustala się charakter nowych budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość od powierzchni terenu do najwyższego okapu – do 8 m, dachy płaskie o nachyleniu do 18°,
    3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki – 40%,
    4) wprowadza się obowiązek zachowania min. 30% działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
18. Wyznacza się teren usług handlu i gastronomii oraz rzemiosła, oznaczony na rysunku planu symbolem U,UR, na którym dopuszcza się usługi gastronomiczne i handlu lub obiekty obsługi komunikacji; charakter zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość od powierzchni terenu do najwyższego okapu – maksymalnie 8 m, dachy płaskie o nachyleniu do 18°. Włączenie do drogi krajowej lub wojewódzkiej – na zasadach określonych przez zarządcę drogi.
19. Wyznacza się teren usług podstawowych z towarzyszącą zielenią skwerowo-parkową, oznaczony na rysunku planu symbolem U,ZP, w ramach którego:
    1) dopuszcza się prowadzenie usług handlu i gastronomii; charakter zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość od powierzchni terenu do najwyższego okapu – maksymalnie 8 m, dachy płaskie o nachyleniu do 18°,
    2) wprowadza się zieleń towarzyszącą (publiczną) o charakterze skwerowo-parkowym, z nasadzeniami wysokimi i niskimi,

3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%.

20. Wyznacza się teren zieleni ochronnej o charakterze krajobrazowym, wzdłuż Strugi Średzkiej i Moskawy, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO.

21. Wydziela się wzdłuż drogi krajowej S11 pas terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI, przeznaczony pod zieleń izolacyjną, zimozieloną, niską i wysoką. Dopuszcza się poprowadzenie w tym pasie urządzeń infrastruktury technicznej.

22. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej lub komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI/KDZ. Stanowi on rezerwę dla przeprowadzenia drogi klasy zbiorczej KDZ (łączącej tereny przemysłowe oznaczone symbolem P ze skrzyżowaniem z ul. Brodowską), której zrealizowanie będzie możliwe po wybudowaniu nowego przebiegu drogi krajowej S11.

23. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI/KDL, stanowiący rezerwę dla przeprowadzenia drogi lokalnej po północno-wschodniej stronie ul. Brodowskiej, obsługującej tereny przemysłowe i usług rzemiosła (P i UR).

24. Wyznacza się tereny dla projektowanych stacji transformatorowych, oznaczone symbolem EE. W przypadku realizacji trafostacji przez inwestora w ramach inwestycji własnej teren ten może zostać włączony do terenu P lub UR.

25. W zakresie komunikacji ustala się, co następuje:

1) wyznacza się drogę krajową klasy ekspresowej S11, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDS:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających na odcinkach obecnego przebiegu: od strony wiaduktu kolejowego do skrzyżowania z ul. Brodowską – 40 m, na odcinku od skrzyżowania z ul. Brodowską w kierunku Brodowa – 30 m; szerokość pasa jezdni – 12 m łącznie z poboczami,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku projektowanego przebiegu w układzie dwujezdniowym – 50 m,
2) wyznacza się drogę główną, oznaczoną symbolem KDG w projektowanym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432; szerokość w liniach rozgraniczających 30 m,
3) wyznacza się drogi zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ1; szerokość w liniach rozgraniczających 20-25 m, w tym pas jezdni – 7 m oraz obustronne chodniki o szerokości po 2,5 m;
   utrzymuje się drogę zbiorczą w przebiegu ul. Brodowskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ2, wraz z projektowanym wiaduktem nad drogą krajową S11; szerokość w liniach rozgraniczających min. 30 m, obustronne chodniki o szerokości po 2,5 m,
4) wyznacza się drogi lokalne:
   a) oznaczoną symbolem KDL1; szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m, w tym pas jezdni – 6 m oraz obustronne chodniki o szerokości po 2,5 m,
   b) oznaczoną symbolem KDL2, dla której obowiązują ustalenia jak dla drogi KDL1; dopuszcza się możliwość włączenia terenu drogi do terenów przemysłowych P,
   c) oznaczoną symbolem KDL3, dla której obowiązują ustalenia jak dla drogi KDL1; po zrealizowaniu drogi KDL w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem ZI/KDL dopuszcza się włączenie terenu drogi KDL3 do terenów UR,
5) wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW; szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, w tym pas jezdni – 5,5 m oraz jednostronny chodnik o szerokości 2,5 m; dopuszcza się włączenie terenu drogi do terenów P,
6) pas chodnika winien być dostosowany do ruchu pieszo-rowerowego.

§ 3.1.Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- dla terenów działalności produkcyjnej, obiektów magazynowych i składów oraz usług rzemiosła, w tym z zabudową mieszkaniową: 30%,
- dla terenu usług: 20%.

Rezygnuje się z naliczania powyższych opłat dla terenów komunikacji i zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

1. Nie zachodzi potrzeba określenia wymogów art.15 ust. 2, pkty 5 i 7.
2. Stwierdza się zgodność rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionego uchwałą nr III/21/2006 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 grudnia 2006 r.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
2007-04-30 .....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.