UCHWAŁA NR XXI/331/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XV/209/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r., uchwałą Rady Miejskiej Środzie Wielkopolskiej Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XVI/193/2011 z dnia 24 listopada 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LIII/937/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XII/170/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r, uchwałą Nr XXXVIII/618/2016 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 listopada 2016 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Wielkopolskiego Nr IR-III.740.2.2019.3 z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu", opracowany w skali 1:2000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska";
2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni ok. 24,74 ha określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
   a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
   b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:

a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW;

4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

5) tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;

6) teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, w tym §14 pkt 1 lit. b, c;

2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;

3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;

4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;

7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;

8) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;

9) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 2 i 4;

4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;

6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;

7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

   a) MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) MW dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) RM dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na terenie 6MN/U, ochronę obiektu budowlanego objętego ochroną konserwatorską: poczty, określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 2;

2) dla obiektu budowlanego objętego ochroną konserwatorską ustala się:

   a) zachowanie historycznej bryły architektonicznej budynku,

   b) zachowanie kształtu historycznego dachu budynku,

   c) zachowanie układu elewacji budynku wraz z rozmieszczeniem, wielkością i kształtem pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych,

   d) roboty budowlane oraz prace stanowiące ingerencję w bryłę obiektu budowlanego podlegającego ochronie konserwatorskiej oraz jego wygląd zewnętrzny powinny zostać uzgodnione z właściwą służbą ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) utrzymanie obiektu zabytkowego we właściwym stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" granice, którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek z uwzględnieniem lit. c :

   a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:

      - dla terenów MN/U, MW: nie mniejszą niż 800 m^2,

      - dla pozostałych terenów nie ustala się,

   b) minimalną szerokość frontu działki:

      - dla terenów MN/U, MW: nie mniejszą niż 20,0 m,

      - dla pozostałych terenów nie ustala się,

   c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zgłoszenie właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych oraz służbom lotnictwa cywilnego wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowanie i zabudowa działek budowlanych nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych oraz nie może wpływać negatywnie na eksploatację istniejących ujęć wód podziemnych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenie MN/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:

   - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

   - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

4) na terenie RM nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:

   - nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

   - dla usług agroturystyki nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny;

5) na terenie MW nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

6) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie robót budowlanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;

2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 5;

5) dopuszczenie odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji; z uwzględnieniem §5 pkt 2;

8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obie strony, do czasu skablowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;

10) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dostęp i dojazd do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

13) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi; zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego;

15) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

   a) budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat,

   b) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania,

   c) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy rekreacji indywidulanej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania,

d) dopuszczenie utrzymania istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania,

e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość budynków:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, rekreacji indywidualnej: do 9,50 m,

- budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, inwentarskiego wiaty: do 6,0 m,

j) wysokość budowli: do 10,0 m,

k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,

m) nachylenie połaci dachowych: do 45º,

n) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 800,0 m^2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, 6.

§ 15. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, wiat oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,

b) dopuszczenie usług agroturystyki w zabudowie zagrodowej,

c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość budynków: do 9,50 m,

h) wysokość budowli: do 15,0 m,

i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,

k) nachylenie połaci dachowych: do 45º,

l) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 6.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat,

b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 12,0 m,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,

g) wysokość budowli: do 14,0 m,

h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,

j) nachylenie połaci dachowych: do 45º,

k) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 800,0 m^2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 6.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowej,

b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza wymienionymi w lit. a,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię zabudowy: do 80% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: do 10,0 m,

g) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi publicznej, drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy zbiorczej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,

b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§ 19. Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,

b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,

b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 15% dla terenów MN/U, MW;

2) 10% dla terenów RM;

3) 0% dla pozostałych terenów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/331/2020
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 maja 2020 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/331/2020 z dnia 28 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§1

1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska, zwanego dalej „planem".

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu jest bezprzedmiotowe.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXI/331/2020 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej Nr LVIII/959/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Pławce i Zdziechowice, gmina Środa Wielkopolska, zwanego dalej „planem".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Głos Powiatu Średzkiego" w dniu 18 lipca 2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej w dniach od 18.07.2019 r. do 19.09.2018 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Środa Wielkopolska.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu został złożony jeden wniosek do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GiGP.6721.1.2.2018 z dnia 19.07.2018 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, nr WOO-III.411.367.2018.ET.1 z dnia 12 września 2018 roku oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp., nr ON.NS-52-2-13/18 z dnia 23 sierpnia 2018 roku.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska ze zmianami, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 20.12.2019 r. do 16.01.2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w „Gazecie Średzkiej" w dniu 12.12.2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Środa Wielkopolska, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej w dniach od 12.12.2019 r. do 04.02.2020 r.

W dniu 10 stycznia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 31 stycznia 2020 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-20 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

3) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

4) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;

5) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-20 tekstu uchwały;

6) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-20 tekstu uchwały;

7) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

8) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LXV/1041/2018 Rady Miejskiej w Środzie

Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2018 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wprowadza tereny dróg publicznych: drogi klasy zbiorczej oraz drogi klasy dojazdowej. Tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej, zarządzane są przez Zarząd Powiatu Średzkiego. Natomiast tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, stanowią własność gminy. W związku z powyższym zadania własne związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, a w tym technicznej będą miały wpływ na budżet gminy w zakresie drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XV/209/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r., uchwałą Rady Miejskiej Środzie Wielkopolskiej Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XVI/193/2011 z dnia 24 listopada 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LIII/937/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XII/170/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r, uchwałą Nr XXXVIII/618/2016 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 listopada 2016 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Wielkopolskiego Nr IR-III.740.2.2019.3 z dnia 21 listopada 2019 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.