UCHWAŁA NR XL/551/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Połażejewo, gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Połażejewo, gmina Środa Wielkopolska, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Załączniki do planu stanowią:

1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem";
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku głównych połaci dachowych do 12º;
3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25º do 45º;
4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg, w której można lokalizować budynki, wiaty, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów i wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych i budynków infrastruktury technicznej;
6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
8) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk itp.;

9) **wysokości urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym elemencie urządzenia lub wiaty do wierzchołka tego urządzenia lub wiaty.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW**, **2MW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**;

4) teren zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1Z/WS**;

5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1E**;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej od strony dróg przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku o nie więcej niż 1,5 m oraz przez pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenach **MN**, **MN/U**, **MW** w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

c) dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:

a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,

b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed wyznaczone planem linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. a i lit. c,

c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę części budynku, które wykraczają przed wyznaczone planem linie zabudowy wyłącznie wówczas, gdy nadbudowa jest wykonywana w całym istniejącym obrysie tego budynku,

d) wyłącznie przebudowę lub remont budynków w przypadku:

- gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
- gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
- zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,

e) możliwość zmiany geometrii dachu, zgodnie z parametrami określonymi w uchwale, również w przypadku zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, przy czym nie można zwiększać powierzchni użytkowej przeznaczonej na zachowywaną funkcję niezgodną z planem;

3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek.

3. Zakazuje się lokalizacji atrap dachów stromych na elewacjach budynków.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;

2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;

4) usług z zakresu wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;

5) stacji napraw i obsługi pojazdów;

6) usług demontażu pojazdów i maszyn;

7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;

8) składów otwartych, lokalizowanych poza budynkami;

9) działalności wydobywczej;

10) stanowisk postojowych na powierzchni działki budowlanej na wymaganej uchwałą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz retencję wód.

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

1) ochronę budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, tj.:

a) dwojak, ob. dom dz. nr 35/8,

b) czworak, ob. dom dz. nr 35/4,

c) czworak, ob. dom. dz. nr 35/6;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) obowiązują przepisy art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.),

b) ochronie podlegają charakterystyczne bryły, formy dachów, tradycyjny rodzaj materiałów budowlanych, historyczny wystrój elewacji;

3) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych stan. 3, AZP 56-32/42, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku;

4) w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania

w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie lokalizacji obszaru planu w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

1) istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, wzdłuż których obowiązują pasy technologiczne o szerokości w poziomie nie mniejszej niż:
   a) dla linii napowietrznych SN-15 kV – 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
   b) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
   c) dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4kV – 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
2) pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązuje:
   a) szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii, a lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych,
   b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
3) istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej;
2) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
3) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatą, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
2) ujednolicenie brył segmentów w zabudowie bliźniaczej w zakresie lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii dachów oraz wysokości budynku;
3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz:
   a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 8,0 m,
   b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 9,0 m,
   c) zgodną z lit. a lub lit. b i ujednoliconą dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej;
4) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat:
   a) z dachem płaskim - nie większa niż 4,0 m,
   b) z dachem stromym – nie większa niż 5,0 m.
5) dachy płaskie lub dachy strome – przy czym muszą być one jednolite dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej;
6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
8) intensywność zabudowy - w przedziale od 0 do 0,9;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) nie mniejszą niż 800 m^2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) nie mniejszą niż 400 m^2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych w tym położonych poza granicami planu.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **1MW** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m^2;

3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;

5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatą, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i pkt 2;

3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:

a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,

b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;

4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,9;

8) dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i pkt 2;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2;

10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej drogi wojewódzkiej przebiegającej poza granicami planu za pośrednictwem wyłącznie istniejących zjazdów.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **2MW** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;

5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatą, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;

3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:

a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,

b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;

4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2;

8) dachy płaskie lub dachy strome;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m^2;

10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej albo w zabudowie bliźniaczej;

2) budynków w zabudowie wolnostojącej:

a) mieszkalno-usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 200 m^2,

b) usługowych mieszczących usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 200 m^2;

3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;

5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatą, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i pkt 2 - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz:

a) dla budynków o dachu płaskim – nie większą niż 8,0 m,

b) dla budynków o dachu stromym – nie większą niż 9,0 m;

3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:

a) z dachem płaskim – nie większą niż 4,0 m,

b) z dachem stromym – nie większą niż 5,0 m;

4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy - w przedziale od 0 do 1,2;

8) dachy płaskie lub dachy strome, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i pkt 2 - przy czym muszą być one jednolite dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) nie mniejszą niż 800 m^2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego w zabudowie wolnostojącej,

b) nie mniejszą niż 400 m^2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1Z/WS** ustala się:

1) zachowanie i użytkowanie istniejącego stawu i jego konserwację oraz wszelkie prace służące poprawie stanu zbiornika wodnego, w tym zachowanie:

a) drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej,

b) terenów podmokłych;

2) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3;

3) możliwość lokalizacji:

a) zbiorników retencyjnych, urządzeń melioracji wodnych,

b) zieleni, w tym zieleni urządzonej,

c) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej,

d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

e) wiat rowerowych.

2. Ustala się:

1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu;

2) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych i wiat rowerowych – nie większą niż 5,0 m

3) dachy płaskie lub dachy strome;

4) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) budynków;

2) stanowisk postojowych.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1E** ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynku stacji transformatorowej;

2) dachy płaskie;

3) wysokość budynku stacji transformatorowej – nie większą niż 3,0 m;

4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,2;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej; obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, położonej poza granicami planu.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniami na ścięcia narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;

2) możliwość lokalizacji stanowisk postojowych oraz ścieżek rowerowych;

3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się do czasu jej realizacji stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;

2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;

3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat, za wyjątkiem elementów wyposażenia terenów dróg oraz terenu Z/WS.

§ 19. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;

2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej wliczając miejsca w garażu, w tym stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny na terenach, na których dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny na terenie 2MW,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali mieszczących usługi,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;

3) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń.

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 20% - dla terenów MN, MN/U, MW;

2) 0% - dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/551/2021
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2021 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XL/551/2021 z dnia 28 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Połażejewo, gmina Środa Wielkopolska" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłyby finansowane z budżetu gminy, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

1) Finansowanie inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będzie odbywać się poprzez:
   a. wydatki z budżetu gminy,
   b. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
      - dotacji unijnych,
      - dotacji samorządu województwa,
      - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
      - kredytów i pożyczek bankowych,
      - innych środków zewnętrznych.
   c. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/551/2021
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2021 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XL/551/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Połażejewo, gmina Środa Wielkopolska

Uchwałą nr XXII/349/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 7,6 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolem RM oznaczającym - tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej na terenie gminy Środa Wielkopolska.

Dla miejscowości Połażejewo:

- utrzymuje się istniejące funkcje terenu – mieszkalnictwo, obsługę produkcji rolnej, usługi, w tym usługi sportu i rekreacji, obiekty zabytkowe,

- nowe tereny (RM) przeznaczone pod tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej wyznacza się jako uzupełnienie zabudowy już istniejące oraz na północy w rejonie drogi wojewódzkiej nr 432 oraz drogi gminnej nr 548022P, a także na południu obrębu, wzdłuż drogi powiatowej nr 548022P.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

Ponadto, art. 15 ust. 8. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724) mówi, że „W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.” Zatem przystąpiono do opracowania planu miejscowego w celu zachowania możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych i funkcji mieszkalnych zgodnie z kierunkami określonymi w studium.

Plan przeznacza zatem tereny pod następujące funkcje:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW**, **2MW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**;

4) teren zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1Z/WS**;

5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1E**;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**.

Sporządzenie miejscowego planu jest niezbędne w celu określenia nowych, odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicą opracowania planu. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z zarządzeniem wewnętrznym nr 29/2021 Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska z dnia 3 września 2021 r. w sprawie stosowania opracowanych "Standardów dostępności dla gminy Środa Wielkopolska". Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, stąd też plan miejscowy zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwym organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (droga wojewódzka i drogi gminne). Realizacja zabudowy mieszkaniowej na podstawie przedmiotowego planu będzie generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Planowaną zabudowę zlokalizowano jako kontynuację zwartej jednostki osadniczej i oparto ją na projektowanym wewnętrznym układzie komunikacyjnym powiązanym z istniejącym systemem dróg publicznych poza granicami planu.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

W planie nie ustalono parametrów dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości, gdyż w granicy planu znajdują się nieruchomości o znacznych powierzchniach, gdzie podziały wtórne nie wymagają dodatkowych regulacji. Nie ma zatem podstaw do zaistnienia procedury scalania i podziału.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, choć inwestycja sama w sobie nie angażuje w swoją realizację środków z budżetu gminy. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już zrealizowana i dostępna na terenach przyległych a jej rozwój będzie następował w drodze inwestycji prywatnych w ramach wewnętrznego układu komunikacyjnego realizowanego na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostały zebrane ich opinie i uzgodnienia, które zostały przeanalizowane i ujęte w projekcie planu. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, a w przypadku braku jej realizacji utrzymają się na dotychczasowym poziomie.

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska opracował dokument dotyczący analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Środa Wielkopolska oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania, który został przyjęty Uchwałą LXV/1041/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. analizie stwierdzono m.in., że zasadniczo obowiązujące plany są aktualne. Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenu i parametrów zabudowy, w związku z tym jest zgodny z analizą w tym zakresie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.