UCHWAŁA NR XLV/602/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 3 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V)

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V), 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 XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 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 w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V)";
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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V), które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni ok. 28,93 ha określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
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,

b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

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

7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, zróżnicowanych pod względem wysokości i gatunków, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – fotowoltaiki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U/OZE-F, 2P/U/OZE-F, 3P/U/OZE-F;

2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;

3) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;

4) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;

6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;

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

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

1) dopuszczenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

2) lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;

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 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakazem:

a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,

b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,

c) grzebowisk zwłok zwierzęcych,

d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,

e) instalacji do produkcji mas bitumicznych,

f) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,

g) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,

h) instalacji do przerobu kopalin,

i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;

3) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;

5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

7) na terenach P/U/OZE-F dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 500kW;

8) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;

9) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;

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

11) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) poziom pola elektromagnetycznego w środowisku oraz poziom hałasu w środowisku wytwarzanego przez linię elektroenergetyczną 110kV nie może powodować przekroczeń określonych w przepisach odrębnych, poza pasem ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 110kV;

13) zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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", 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 wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

a) minimalna powierzchnia działki: 2000,0 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi: 70° - 110°,

d) podane w lit. a, b parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania infrastruktury technicznej oraz drogowej, w tym dojść, dojazdów.

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

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

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej przeniesienia lub skablowania;

3) szerokość pasów ochrony funkcyjnej linii napowietrznych i kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;

4) na terenach 1P/U/OZE-F, P/U, KS, KDG, 1KDL, 1KDW, 2KDW, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji GPZ Środa Wielkopolska (SRO) – SE Kromolice (KRM) wraz z pasem ochrony funkcyjnej z uwzględnieniem pkt 5;

5) w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, określonej na rysunku planu, wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;

6) w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV ustala się:

   a) dopuszczenie robót budowlanych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w tym z przebudową na wielotorową i wielonapięciową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

   c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią powyżej 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym, z uwzględnieniem pkt 7;

7) zakaz realizacji zieleni kolidującej z liniami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w granicy terenów 2P/U/OZE-F, P/U, KS, 1KDL, 2KDL, 2KDW, 3KDW dla istniejącej sieci kanalizacyjnej – rurociągu tłocznego 400 mm, wyznacza się pas ochronny wynoszący 6,0 m, po 3,0 m na stronę od osi rurociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w którym nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz zakaz budowy budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;

9) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, określonych na rysunku planu;

2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) w granicy terenów 1P/U/OZE-F, 2P/U/OZE-F, 3P/U/OZE-F, P/U nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych na terenie KS, z uwzględnieniem pkt 5, 6 w liczbie:

   a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku, jeśli jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 1000 m^2,

   b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku wynosi powyżej 1000 m^2, nie mniejszej niż:

      - do 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku,

- powyżej 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

5) zapewnienie stanowisk do samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;

6) nakaz zapewnienia 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;

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

3) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 6;

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

8) dopuszczenie lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenia zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

12) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia dopuszczenie przebudowy, rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) 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 terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – fotowoltaiki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U/OZE-F, 2P/U/OZE-F, 3P/U/OZE-F ustala się:

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

   a) dopuszczenie lokalizacji budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, hal namiotowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b,

   b) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych, z dopuszczeniem przedszkoli przyzakładowych,

   c) dopuszczenie obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, wraz z budynkami towarzyszącymi, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. d,

d) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - fotowoltaiki, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, parkingów, dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszczenie zbiorników retencyjnych,

g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 4,2, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnię zabudowy: do 60% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

j) wysokość budynków, wiat: do 30,0 m,

k) wysokość budowli: do 50,0 m,

l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

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

n) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych oraz infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych oraz §10 pkt 2 - 7;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 2000,0 m^2 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, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b,

b) ustala się dostęp do drogi KDG, drogi wojewódzkiej, wyłącznie poprzez drogi publiczne niższej kategorii oraz drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 – 6.

§ 15. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

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

a) dopuszczenie lokalizacji budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, hal namiotowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych, z dopuszczeniem przedszkoli przyzakładowych,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, parkingów, dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie zbiorników retencyjnych,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 4,2, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię zabudowy: do 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

h) wysokość budynków, wiat: do 30,0 m,

i) wysokość budowli: do 50,0 m,

j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

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

l) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych oraz infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych oraz §10 pkt 2 - 7;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 2000,0 m^2 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 drogi publicznej 1KDL, z drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

§ 16. Dla terenu parkingów, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się:

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

a) dopuszczenie lokalizacji parkingu dla samochodów osobowych, ciężarowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,

b) dopuszczenie budowy dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zakaz budowy budynków i wiat,

e) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych oraz infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych oraz §10 pkt 2 - 7;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi publicznej 1KDL, 2KDL zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy głównej;

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

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

b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;

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,

c) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych,

d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDL na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej 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,

c) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych, zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDD na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

c) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych,

d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla terenów P/U/OZE-F, P/U w wysokości 8%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXII/351/2020 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r., poz. 5539).

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

§ 24. 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 XLV/602/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 3 marca 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/602/2022 z dnia 3 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§1

1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V), 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V), które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V), zwanym dalej „planem", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. 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 oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2

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

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – 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.

Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/602/2022

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 3 marca 2022 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 XLV/602/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 3 marca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V)

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/522/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (V), zwanego dalej „planem".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 Średzkiej w dniu 08 lipca 2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej w dniach od 08 lipca 2021 r. do 09 sierpnia 2021 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Środa Wielkopolska.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu złożono 3 wnioski do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GiGP.6721.1.6.2021 z dnia 08.07.2021 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 pismo nr WOO-III.411.276.2021.MM.1 z dnia 09.08.2021 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp., pismo nr ON.NS.9011.40.2021 z dnia 15.07.2021 r.

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 21.01.2022 r. do 11.02.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w Gazecie Średzkiej w dniu 13.01.2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Środa Wielkopolska, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu w dniach od 13.01.2022 r. do 28.02.2022 r.

W dniu 03.02.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 28.02.2022 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, które na obszarze objętym planem nie występują;

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 zagospo-

darowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LXV/1041/2018 z dnia 25 czerwca 2018r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt planu wprowadza teren drogi publicznej klasy głównej (KDG), tereny dróg publicznych klasy lokalnej (1KDL, 2KDL), tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (1KDD, 2KDD) oraz tereny dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW, 3KDW).

Droga publiczna klasy głównej (KDG) jest drogą wojewódzką. Wyznaczone w planie tereny dróg wewnętrznych (2KDW, 3KDW) oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej (1KDL, 2KDL) są własnością powiatu średzkiego. W przypadku wykupu dróg publicznych – dróg klasy dojazdowej (1KDD, 2KDD) przez gminę, zadania własne związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, a w tym technicznej będą miały wpływ na budżet gminy.

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 XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.