UCHWAŁA NR LI/683/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 29 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 we wsi Włostowo, 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku głównych połaci dachowych do 12º;
2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 25º do 45º;
3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczających tereny dróg, w której można lokalizować budynki oraz budowle rolnicze i wiaty, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
7) wysokości wiat – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym elemencie wiaty do najwyżej położonego wierzchołka tej wiaty.

§ 3. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM;

3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem 1RU;

4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R;

5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;

6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków, budowli rolniczych 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 z zastrzeżeniem §8 pkt. 3:

a) budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenach MN w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym: łączna długość tych budynków nie może być większa niż 8,0 m,

b) budynków gospodarczych, garaży i wiat na terenach RM i RU w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym w odniesieniu do granic działek budowlanych na linii rozgraniczającej na styku z terenami MN obowiązują ograniczenia określone w lit. a,

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

d) dojść i dojazdów;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków – wszelkie roboty budowlane zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się z zastrzeżeniem §6 oraz §8 pkt. 3:

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, 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.

§ 5. 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) w zakresie ochrony akustycznej:

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

- MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

b) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 11 w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych na terenach 1MN, 5MN, 6MN, 1RM, 4RM i 1RU,

4) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi stosowania nawozów;

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

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

a) chlew i obora w zagrodzie na działce o nr ewid. 39/4,

b) dom i obora w zagrodzie na działce o nr ewid. 61,

c) dom i obora w zagrodzie na działce o nr ewid. 84,

d) dom na działce o nr ewid. 44/3;

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

a) dopuszcza się zagospodarowania na nowe funkcje przy utrzymaniu walorów zabytkowych,

b) należy dążyć do utrzymania historycznej formy architektonicznej obiektu: gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej , przy czym:

- w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi z dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych lub wełny mineralnej,

- W przypadku pokrycia dachowego należy zrezygnować z blachy dachówko podobnej,

c) nowa zabudowa realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów nie powinna naruszać ich zabytkowych walorów,

d) inwestora obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

3) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Włostowo stan. 10, AZP 57-31/6, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;

4) w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego 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 2022 r., poz. 840).

§ 7. 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.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 3 lit. b, odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym na drodze krajowej nr 11, mierzonych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
   a) nie mniejszej niż 140,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
   b) nie mniejszej niż 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi;
2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności pasów technologicznych wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
   a) dla linii napowietrznych SN – 14,0 m – tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
   b) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m – tj. po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
   c) dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV – 0,5 m – tj. po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
3) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych na gruntach rolnych podlegających ochronie, w przypadku gdy realizacja tych obiektów nie wymaga zmiany przeznaczenia chronionych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
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) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz:
   a) nie większą niż 8,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
   b) nie większą niż 9,0 m – dla budynków z dachem stromym;
3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat:
   a) nie większą niż 4,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
   b) nie większą niż 5,0 m – dla budynków z dachem stromym;
4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
6) intensywność zabudowy – w przedziale od 0,0 do 0,9;
7) dachy strome lub dachy płaskie;
8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6:

1) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;

3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;

4) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wysokość budynków inwentarskich, magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;

4) wysokość budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) wysokość silosów – nie większą niż 26,0 m;

6) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m, przy czym dla budynków lokalizowanych przy granicach działki budowlanej na linii rozgraniczającej na styku z terenami MN ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat:

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

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

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

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

9) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,9;

10) dachy dowolne, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży i wiat lokalizowanych przy granicach działki budowlanej na linii rozgraniczającej na styku z terenami MN ustala się dachy płaskie lub dachy strome;

11) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dojazdów położonych poza granicami planu;

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obsługi produkcji rolniczej, oznaczonego symbolem 1RU dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6:

1) budynków inwentarskich i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;

3) budynków produkcyjnych, magazynowych – związanych z produkcją rolniczą;

4) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;

5) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 9,0 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;

3) wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych, inwentarskich w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;

4) wysokość budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) wysokość silosów – nie większą niż 26,0 m;

6) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 6,0 m;

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

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

9) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 1,2;

10) dachy dowolne;

11) obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów z drogi krajowej nr 11.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R dopuszcza się:

1) użytkowanie i zagospodarowanie terenu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację:

a) budynków magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,

b) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,

c) wiat.

2. Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

2) wysokość budynków magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;

3) wysokość budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) wysokość silosów – nie większą niż 26,0 m;

5) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;

6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,4;

9) dachy dowolne;

10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów oraz z dróg i dojazdów, w tym położonych poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów z drogi krajowej nr 11.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym oraz z poszerzeniem na ścięcia narożne;

2) zagospodarowania pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym oraz z poszerzeniem na ścięcia narożne;

2) zagospodarowania pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

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

§ 16. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się z zastrzeżeniem §8 pkt 3:

1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem odprowadzenia ich do kanalizacji deszczowej 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 z zastrzeżeniem §8 pkt 3:

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 retencyjne, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne;

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.

§ 17. 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, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 11 za wyjątkiem włączenia drogi 1KDL;

2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, w tym stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi nie mniejszą niż:

   a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

   b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

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

   d) 2 stanowiska na 10 pracujących w obiektach produkcyjnych i magazynach,

   e) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;

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.

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

§ 19. 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) 15% - dla terenów MN;

2) 10% - dla terenów RM i RU;

3) 0% - dla pozostałych terenów.

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

§ 21. 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 LI/683/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 czerwca 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LI/683/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej we wsi Włostowo, gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 we wsi Włostowo, 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Włostowo, 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu gminy.
§2. Finansowanie inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będzie odbywać się 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;
3) 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 LI/683/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 czerwca 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LI/683/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 29 czerwca 2022 r.

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

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LX/988/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Włostowo, gmina Środa Wielkopolska.

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. 21,84 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 rolnicze klas gruntów IV-VI oraz I - III, a także tereny oznaczone:

·symbolem RM oznaczającym - tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, usługowej;

·symbolem M/P/U – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, obiektów produkcyjnych składów i magazynów.

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**, **4MN**, **5MN**, **6MN**;

2)tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**;

3)teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **1RU**;

4)tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**;

5)tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL**, **2KDL**;

6)tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD**, **2KDD**.

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.

W związku z brakiem ograniczenia dla lokalizacji zabudowy rolniczej na terenach rolniczych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, dopuszczono lokalizację zabudowy rolniczej na terenie R z wyłączeniem budynków mieszkalnych z uwagi na wystarczającą chłonność terenów zabudowy zagrodowej (RM) w obszarze opracowania planu, która umożliwia ich swobodną lokalizację. W zakresie pozostałych budynków oraz budowli rolniczych w gospodarstwie rolnym istnieje możliwość ich lokalizacji na terenach R, stąd wyznaczenie linii zabudowy na tych terenach.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy zagrodowej związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu krajobrazu wielskiego gminy. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na harmonijne wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki zabudowy zagrodowej istniejącej i mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze 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. Uwzględnia też obecność chronionych gruntów rolnych wysokich klas bonitacji (II – III), nie zmieniając ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z zarządzeniem nr 29/2021 Burmistrza Środy Wielkopolskiej 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 zabytki 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 drodze krajowej nr 11 oraz przy drogach gminnych stanowiących układ komunikacyjny w systemie powiązań zarówno lokalnych jak i wykraczających poza granice planu. Realizacja nowej zabudowy zagrodowej na podstawie przedmiotowego planu będzie nieznacznie generować zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego ze względu na możliwość powstania nowej zabudowy.

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 rolnicze, w tym o znacznych powierzchniach, a także grunty pod zabudowę mieszkaniową, 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. Niezbędna infrastruktura techniczna bazuje na istniejących uwarunkowaniach wskutek lokalizacji obszaru opracowania. Ewentualna realizacja 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 następnie przeanalizowano i ujęto odpowiednio 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.

Wpływy z podatków od nieruchomości mogą ulec zmianie w miarę realizacji nowej zabudowy.

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.