

UCHWAŁA NR / /2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, w rejonie ul. Podmiejskiej**

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, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, w rejonie ul. Podmiejskiej” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **obiekcie pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy i wiatę;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku oraz wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **reklamie emitującej światło zmienne** - należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe wyświetlające treści reklamowe przy pomocy urządzeń multimedialnych, w szczególności ekranów i wyświetlaczy LED, LCD, w formie ruchomych obrazów i efektów wizualnych;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażona 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 terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony na rysunku symbolem **IT-W**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku symbolem **KDG**;

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL**, **2KDL**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) parkingów w kondygnacjach podziemnych oraz pierwszych kondygnacjach budynków,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakazem:
 - a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,
 - b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - c) grzebówisk 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;
- 8) 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 9;
- 9) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
- 10) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 12) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 13) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych;
- 14) przy groździe nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 16) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów

dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 11 lub mogących rozpraszać ich uwagę,
 - b) reklam emitujących światło zmienne;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, budowli i instalacji przemysłowych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej, dla której nie jest obowiązkowe zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) obiektów pomocniczych,
 - d) budynków administracyjno-socjalnych służących ochronie i monitoringowi oraz budynków biurowych, związanych z przeznaczeniem terenu;
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - f) budynków wyposażonych w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sytuowanie budynków oraz wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 3,0;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **1P/U** - 20 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) na terenie **4P/U** - 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) na pozostałych terenach - 40 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 50 m z wyłączeniem:
 - a) terenu **1P/U**, na którym dopuszcza się wysokość do 35 m,
 - b) terenu **4P/U**, na którym dopuszcza się wysokość do 12 m;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- 11) ustalenia pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami,
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, w tym przez drogi wewnętrzne, z wyłączeniem terenu **KDG**.

§ 10. Na terenie infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonym na rysunku symbolem **IT-W** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

terenu:

- 1) lokalizację ujęcia wody wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i teletechnicznej;
- 3) dostęp do przyległych terenów dróg publicznych, w tym przez drogi wewnętrzne.

§ 11. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDG**, **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **KDG** – droga klasy głównej,
 - b) **1KDL**, **2KDL** - drogi klasy lokalnej,
 - c) **KDD** – droga klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) chodników, ścieżek pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych,
 - c) miejsc postojowych, z wyłączeniem terenu **KDG**;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;
- 6) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy i co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszo-rowerowych, ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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:

- 1) uwzględnienie koncesji nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych ujęć wód zlokalizowanych w granicach terenu **IT-W**;
- 3) w przypadku kolizji niezinventaryzowanych lub wyłączonych z eksploatacji ujęć wód z planowaną zabudową należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem lub zlikwidować ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **P/U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki - 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych wraz z pasem ochrony funkcyjnej, zgodnie z rysunkiem;
- 2) w pasie ochrony funkcyjnej wskazanym w pkt 1 zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, tworzenia hałd i nasypów, a także sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej budynku, w przypadku gdy jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 1000 m²,
 - b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku wynosi powyżej 1000 m², nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej do powierzchni użytkowej 1000 m²,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynku powyżej powierzchni użytkowej 1000 m²;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem §5 pkt 12;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 9) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi lub energii elektrycznej;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących, wbudowanych oraz stacji słupowych;
- 14) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i rozbioru urządzeń melioracyjnych;

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

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

§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów **P/U**- 15%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0%.

§ 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.