

- P R O J E K T -

**UCHWAŁA NR.../...../....
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia.....**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. 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 w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (IV), 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 (IV)”;
 - 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 (IV), 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. 12,00 ha określa rysunek planu.

§2

Ilećroć 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) **teren** – 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 terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – fotowoltaiki, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/OZE-F.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 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) 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;
- 8) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 10) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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 m²,
 - 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 dojeżdż, 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 pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zlokalizowanej poza granicami planu, 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV Kromolice (KRM) - GPZ Środa Wielkopolska (SRO) zlokalizowanej poza granicami planu; w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, określonej na rysunku planu, wyznaczenie pasa ochrony funkcyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) 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 i czasowy 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 6;
- 6) zakaz realizacji zieleni kolidującej z liniami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dla istniejącej sieci kanalizacyjnej – rurociągu tłoczego 400 mm, wyznacza się pas ochronny wynoszący 6,0 m, po 3,0 m na stronę od osi rurociągu, zgodnie przepisami odrębnymi, w którym nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz zakaz budowy budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 8) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

§11

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych z uwzględnieniem pkt 2, 3 w liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku, jeśli jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 1000 m²,
 - b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku wynosi powyżej 1000 m², nie mniejszej niż:
 - do 1000 m² powierzchni użytkowej budynku – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - powyżej 1000 m² powierzchni użytkowej budynku – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zapewnienie stanowisk do samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
- 3) 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 budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów 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 budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontów i rozbiórki linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w tym na wielotorową i wielonapięciową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenia zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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 terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – fotowoltaiki, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/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 pieszo – 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 - 6;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 2000,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, 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 znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. c,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 1 -3,
 - c) ustala się dostęp do drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicami planu, wyłącznie poprzez drogi publiczne niższej kategorii oraz drogi wewnętrzne, znajdujące się poza granicami planu, dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 5%.

§16

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXII/351/2020 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Zaniemyskiej (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego, poz. 5539 z dnia 03 lipca 2020 r.).

§17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§18

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